

CÂMARA MUNICIPAL  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO 135/2021

ANO

2021

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

Nº

007/2021

EMENTA

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTOR

EXECUTIVO



DELIBERAÇÃO FINAL

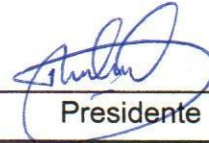
APROVADO

# 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: 09 / 11 / 21

  
Presidente

## Discussão:

- ÚNICA
- DUAS

## Processo de Votação:

- SIMBÓLICA
- NOMINAL
- SECRETA

## Quorum de Aprovação:

- Maioria SIMPLES
- Maioria ABSOLUTA
- 2/3

## Deliberação:

1ª DISCUSSÃO: 22 / 02 / 22  APROVADO 22 / 02 / 22

REJEITADO    /   /   

2ª DISCUSSÃO: 08 / 03 / 22  APROVADO 08 / 03 / 22

REJEITADO    /   /   

## Ocorrências:

Urgência Especial:    /   /   

Vista:    /   /   

Adiamento de Discussão:    /   /   

Adiamento de Votação:    /   /   

Retirada:    /   /   

## Outras ocorrências:

Audiência Pública 22/11/2021

Comando Adjetiva n: 01/2022 - Aprovado

Comando Adjetiva n: 02/2022 - Aprovado

Autógrafo Nº 40 / 2022

Data: 09 / 03 / 22

**AUTÓGRAFO Nº 040/2022**  
**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 007/2021**

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

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

**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**

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

[e-mail: camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

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

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

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

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

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

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

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

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

## **TÍTULO II - DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL**

### **Capítulo I - Do ordenamento territorial**

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

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

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

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

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

CÂMARA MUNICIPAL  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

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

IV - evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

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

VI - respeitar as características culturais e sociais da comunidade;

VII - promover a utilização adequada dos imóveis urbanos;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Capítulo II – Das Áreas de Especial Interesse

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

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

II – **Área de Especial Interesse Urbanístico**, constituindo-se naquela que demande tratamento urbanístico próprio por sua expressão ou, ainda, se for área degradada, demandando a sua

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

reestruturação urbana. As Áreas de Especial Interesse Urbanístico são regidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano junto com a Secretaria de Obras e Serviços Públicos;

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

**IV – Área de Especial Interesse Turístico**, constituindo-se naquela que, por suas características urbanísticas e paisagísticas, contribua para a formação ou consolidação do sistema turístico municipal. As áreas de Especial Interesse Turístico devem ser prioritárias em projetos e obras de melhoramentos, coordenadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Conselho de Proteção dos Bens Municipais, junto com a Secretaria de Turismo e, para qualquer tipo de intervenção, deve haver aprovação prévia destes órgãos institucionais. Sobre estas áreas deve incidir os instrumentos: “direito de preempção”, “direito de superfície” e “operações urbanas consorciadas”. Caso seja necessário, devido à escala do empreendimento e/ou ao potencial de impacto ambiental e social que possa ser ocasionado, deve ser exigido um “estudo de impacto de vizinhança”. O Poder Público pode oferecer incentivos à iniciativa privada visando o desenvolvimento turístico destas áreas;

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

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

- a) a área ocupada por assentamentos habitacionais de população de baixa renda onde houver o interesse de regularização jurídica da posse da terra, da sua integração à estrutura urbana e da melhoria das condições de moradia; ou
- b) o terreno ou gleba não edificado, subutilizado ou não utilizado, necessário à implantação de programas habitacionais para a população de baixa renda.

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

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

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

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

**a) - AEIA.1** – constituem-se nas faixas de proteção de fundo de vale, em rios e córregos, abrangendo uma largura total de 60 (sessenta) metros, sendo 30 (trinta) metros de cada margem. Essas faixas

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

são reservadas para constituição da mata ciliar. As áreas de mata ali existentes devem ser preservadas e as demais áreas podem ser reflorestadas com espécies nativas e exóticas. Nessas faixas apenas são permitidos usos preservacionistas não sendo nelas permitidas edificações.

**b) - AEIA.2** – constituem-se nas áreas de proteção sanitária das Estações de Tratamento de Esgoto e do Aterro Sanitário, envolvendo um raio de 500 (quinhentos) metros de distância desses equipamentos. Nessas áreas não é permitido parcelamento do solo em lotes inferiores a 5.000 (cinco mil) metros quadrados e os usos permitidos são de habitações isoladas e de práticas agropecuárias. Estas áreas poderão ser descaracterizadas no caso do encerramento das atividades de tratamento de esgoto e/ou aterro sanitário, desde que sejam recuperadas de acordo com a legislação pertinente, e comprovadamente não ofereceram riscos ao meio ambiente e ao ser humano, podendo por ato regulamentar expedido pelo Chefe do Executivo constituir novo Zoneamento indicado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano alterando-se os mapas PD.2,3,5,6,13 e 14.

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

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

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

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)



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

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

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

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

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

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

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

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

**b)- AEIH.2** – atual paço municipal;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# CÂMARA MUNICIPAL SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

l)- **AEIT.12** - a "Cidade da Criança";

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

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

### CAPÍTULO III - DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

#### SEÇÃO I - DO ZONEAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

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

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

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

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

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

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

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

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

e)- **ZEI** – Zona de Expansão Industrial;

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

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

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

## SEÇÃO II - DO USO DO SOLO

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

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

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

# CÂMARA MUNICIPAL SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - Prédio comercial/ou industrial (C): edificação destinada à atividade comercial ou industrial.

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

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

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

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

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

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

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

XII - Comércio atacadista (CP.4): comércio não varejista de produtos;

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

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

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

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

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### SEÇÃO III - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

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

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

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

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

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

I - os beirais de até 1 (um) metro;

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

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

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

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

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

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

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

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

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

#### SEÇÃO IV – DAS EDIFICAÇÕES

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

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

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

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

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

a.2 - área mínima territorial de 100m<sup>2</sup> por unidade residencial;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) - dispor de espaços de utilização comum cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, correspondendo no mínimo a 4(quatro) metros quadrados por habitação,



**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

quando cobertos não serão computados para efeitos do cálculo do coeficiente de aproveitamento até no máximo de 4(quatro) metros quadrados por habitação;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

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

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

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

a) - observados os recuos estabelecidos pela legislação;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I - Projeto de Terraplenagem.

II - Projeto de Pavimentação.

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

III - Projeto de Sinalização Viária.

IV - Projeto de rede de abastecimento de água potável.

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

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

### SEÇÃO V – DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS

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

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

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

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

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

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

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

I - taxa de ocupação máxima: 0,3;

II - coeficiente de aproveitamento máximo: 0,5.

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

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

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

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

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

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

#### SEÇÃO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

**SEÇÃO VII - DO PARCELAMENTO DO SOLO**

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

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

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

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

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

I- Atender a todas as exigências contidas nesta lei;

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

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

IV- A área quadrada mínima de cada lote for igual a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), e não podendo ser subdividido.

V- Esta área será considerada de baixa densidade.

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

§ 4º - Na Zona de Expansão Residencial Especial de Média Densidade, o parcelamento do solo só será permitido quando, a rede de esgoto sanitário do novo empreendimento puder ser interligada ao sistema existente na malha urbana consolidada. Onde não exista possibilidade de interligação com o sistema existente, deverá ser implantado sistema de tratamento coletivo de esgoto que atenda a legislação ambiental, normas e diretrizes estabelecidas pelo órgão responsável pelo tratamento de esgoto do município, sendo vetado o uso de fossa em terrenos com área inferior a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

§ 5º - Na área determinada no Mapa PD.09 como AEIUP.03 será permitido o parcelamento do solo para formação de indústrias, com até 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) por unidade, desde que haja deliberação do órgão municipal competente, uma vez demonstrado e executado o tratamento de efluentes líquidos industriais e domésticos, assim como mitigados possíveis danos ou potenciais danosos ao meio ambiente.

**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7º - Fica isenta a destinação de áreas institucionais, a gleba objeto de parcelamento cuja incidência do percentual descrito no caput resulte em lote com área inferior a mínima definida na Tabela 4, constante do Anexo 4, desta lei, conforme Zona em que esteja inserida.

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7º - Fica isenta a destinação de áreas de lazer, a gleba objeto de parcelamento cuja incidência do percentual descrito no *caput* resulte em lote de lazer com área inferior a definida na Tabela 4, constante do Anexo 4, desta lei, conforme Zona em que esteja inserida.

§ 8º - Fica isenta a destinação de áreas verdes, a gleba objeto de parcelamento que resulte em até 200 unidades ou com área de terreno inferior a 50.000,00m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

**Art.45** - Na hipótese da área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença deverá ser acrescida às áreas verdes.

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)



**Art.46** - Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **SEÇÃO VIII - DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**www:** [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

I - mapa de localização da gleba;

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

- a) as divisas da gleba a ser loteada, conforme descrição constante no documento de propriedade;
- b) as curvas de nível de metro em metro, amarradas à Referência de Nível (RN) oficial e extrapolando em 50m em todas as divisões;
- c) a localização de cursos d'água, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;
- d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação existentes no entorno da gleba, as infraestruturas existentes, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- e) o sentido do norte magnético;
- f) o tipo de uso a que o loteamento se destina;

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

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

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

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

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

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

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I - os projetos geométricos;

II - os memoriais descritivos do parcelamento;

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

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

V - certidão negativa de tributos municipais;

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

VI - certidão de cadastro imobiliário municipal

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

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

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

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

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

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

a) perfil horizontal: 1:1.000;

b) perfil vertical: 1:100;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI - Pavimentação em concreto com mínimo de  $f_{ck}=15\text{Mpa}$ , com 2,00 cm de espessura mínima sobre base compactada, nos passeios públicos (calçadas).

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

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

a) manutenção da vegetação natural, quando possível;

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

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

IX - Arborização conforme projeto paisagístico aprovado nos órgãos competentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7º - Após a conclusão dos serviços de concretagem das guias de sarjetas, de que trata o inciso V, deverá ser efetuado novo aterro do passeio público, com solo de 1ª qualidade, compactado mecanicamente, a fim de evitar erosão.

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

§ 8º - O parcelador poderá propor à Secretaria de Obras do Município, a implantação de outros dispositivos de combate à erosão laminar de que trata o inciso VII, quando necessário.

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

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

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

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

#### SEÇÃO IX- DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

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

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

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

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

§ 1º - Considera-se infraestrutura urbana:

I - rede de abastecimento de água potável;

II - rede de coleta de esgotos com tratamento adequado;

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

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

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

I - matrícula do imóvel atualizada em até 180 dias;

**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

I - matrícula do imóvel atualizada em até 180 dias;

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

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

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

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

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

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

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

I - matrícula do imóvel atualizada em até 180 dias;

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

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

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

c) - das áreas de preservação permanente, se houver;

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)



d) - dos corpos d'água, caminhos, estradas, e edificações existentes no local, se houver;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **SEÇÃO X - DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES**

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

I - mapa de localização da gleba;

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

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

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

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

**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

d) - o sentido do norte magnético;

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

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

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

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

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

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

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

I - os projetos geométricos;

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

III - os memoriais descritivos do parcelamento;

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

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

VI - certidão negativa de tributos municipais;

VII - certidão de cadastro imobiliário municipal;

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

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

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

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

**www:** [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

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

a) - perfil horizontal: 1:1.000;

b) - perfil vertical: 1:100;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

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

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

I - Condomínios com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m<sup>2</sup>

II - Condomínios com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m<sup>2</sup> que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública.

III - Condomínios localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup>

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

#### SEÇÃO XI - DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TÍTULO III - DO SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

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

- I - planejar e implantar o Sistema Viário e de Circulação segundo critérios de conforto e segurança da população e da defesa do meio ambiente;
- II - estruturar e hierarquizar o sistema viário existente, permitindo condições adequadas de mobilidade nas vias, conforme seu uso;
- III - induzir a ocupação adequada e desejada do solo, segundo as diretrizes contidas nesta Lei;
- IV - desviar o trânsito rodoviário de veículos de carga da malha urbana;
- V - incentivar a utilização da bicicleta como modo de transporte e de lazer.

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

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

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

metros cada lado, canteiro central 6 (seis) metros e leito carroçável com 8 (oito) metros para cada pista de rolamento;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

## **TÍTULO IV – DAS POLÍTICAS SETORIAIS E INTERSETORIAIS**

### **Capítulo I - Dos Aspectos Gerais**

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

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

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

### **Capítulo II – Da Gestão sobre o Patrimônio Ambiental**

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

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

### **Capítulo III – Da Política de Habitação**

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

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

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

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

IV - priorização de:

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

b) - unidades territoriais urbanas degradadas;

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

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

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

### **Capítulo IV – Da Gestão Do Ciclo Urbano Das Águas**

*www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)*

*e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)*

*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)*

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

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

- I - adoção de uma política permanente de conservação e melhoria da água para abastecimento;
- II - promoção do uso racional da água e combate às perdas e desperdícios;
- III - adoção de políticas de intervenção e de investimentos específicos, por bacias, promovendo um desenvolvimento que considere as questões ambientais;
- IV - proteção ao sistema de captação superficial de água potável e estímulo à manutenção de áreas permeáveis, por lote, nas bacias de drenagem urbana;
- V - redução dos impactos promovidos pela condução superficial da água de drenagem;
- VI - normatização para a execução de obras de terraplanagem, visando evitar problemas de assoreamento e de erosão nos canais de drenagem;
- VII - articulação, interação e integração com outros planos setoriais, especialmente os de circulação e transporte e o urbanístico;
- VIII - distribuição espacial e socialmente equitativa de infraestrutura da água;
- IX - implantação e conservação de sistema de tratamento de resíduos líquidos.

#### **Capítulo V – Da Gestão dos Resíduos Sólidos**

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

- I - controle ambiental adequado nos locais de destinação final dos resíduos sólidos urbanos; evitando as contaminações do solo, do ar e da água;
- II - monitoramento e controle de aterros e disposições finais de lixo orgânico e resíduos sólidos;
- III - implantação de um aterro sanitário em local adequado que não incida em riscos para a população e para o meio ambiente;
- IV - elaboração e implantação de um plano de gerenciamento dos resíduos da construção e dos descartes domésticos de maior volume;
- V - implantação da coleta seletiva.

#### **Capítulo VI – Da Localização dos Serviços e Equipamentos Sociais**

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

**www:** [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)



- I - distribuição socialmente equitativa e especialmente equilibrada;
- II - compatibilização da implantação e manutenção com as diretrizes gerais do planejamento;
- III - facilitação do acesso aos serviços sociais através da concentração regional dos mesmos; e,
- IV - superação das barreiras arquitetônicas que dificultem o acesso dos deficientes físicos aos equipamentos.

## **TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO**

### **Capítulo I - Dos Meios Funcionais**

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

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

- I - o processo contínuo de planejamento coordenado por unidade funcional da prefeitura;
- II - o Conselho de Desenvolvimento Urbano, de caráter intersetorial e com a participação majoritária da sociedade civil;
- III - o Conselho de Proteção dos Bens Municipais;
- IV - o sistema de coleta e sistematização de dados municipais;
- V - o sistema de divulgação de informações à comunidade;
- VI - as disposições constantes desta lei;
- VII - as propostas locais, de bairros e distritos;
- VIII - as Políticas e os Planos Setoriais e Intersetoriais;
- IX - o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- X - o Plano Plurianual de Investimentos;
- XI - a Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- XII - os orçamentos anuais;
- XIII - os tributos específicos;
- XIV - os convênios;
- XV - o que vier a ser estabelecido em atos normativos ou regulamentares para tal fim.

### **Capítulo II – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano**

*www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)*

*e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)*

# CÂMARA MUNICIPAL SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

- I - da aplicação dos instrumentos de planejamento;
- II - do orçamento municipal;
- III - do ressarcimento dos custos da infraestrutura;
- IV - de rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;
- V - de doações, empréstimos ou outras operações financeiras;
- VI - multas;
- VII - de quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

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

- I - projetos habitacionais;
- II - recuperação de áreas degradadas;
- III - preservação e conservação ambiental;
- IV - implantação de projetos de desenvolvimento;
- V - sistema de drenagem urbana;
- VI - melhoria da gestão do ciclo urbano das águas;
- VII - obras viárias e de transporte;
- VIII - obras comunitárias em geral;
- IX - outras ações determinadas pelo Prefeito ou indicadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

## Capítulo III – Permissão de Uso

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI - a limpeza das vias de circulação;

VII - a prevenção de sinistros;

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

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

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

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

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

I - a perda do caráter de loteamento fechado;

II - o pagamento de multa correspondente a 0,1 UFM/m<sup>2</sup> de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I - data da lavratura;

II - nome e localização do loteamento;

III - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

IV - dispositivo legal infringido;

V - penalidade aplicável;

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

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

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

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

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

I - denominação do loteamento;

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

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

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

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

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

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

## Capítulo IV - Utilização compulsórios

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

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

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

Parágrafo único - Para a consideração prevista no *caput* excetuam-se os imóveis com área máxima de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que seja o único bem imóvel de seu proprietário.

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

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

#### **Capítulo V – Do IPTU Progressivo no Tempo**

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

#### **Capítulo VI – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos**

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

#### **Capítulo VII – Do Usucapião Especial do Imóvel Urbano**

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

#### **Capítulo VIII – Do Direito de Superfície**

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

#### **Capítulo IX - Do Direito de Preempção**

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

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

#### **Capítulo X - Da Concessão Onerosa do Direito de Construir**

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

[e-mail: camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

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

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

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

### **Capítulo XI - Da Transferência do Potencial Construtivo**

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

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

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

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

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

### **Capítulo XII - Das Operações Urbanas Consorciadas**

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

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

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

I – do Poder Executivo; e

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

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

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

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

### Capítulo XIII - Do Estudo de Impacto de Vizinhança

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

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

- a) - industrial - igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- b) - institucional - igual ou superior a 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados);
- c) - serviços / comércio - igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

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

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

- a) - os padrões culturais;
- b) - as redes locais de sociabilidade;
- c) - os sistemas ambientais;
- d) - a rede de infraestrutura;
- e) - os equipamentos públicos; ou,
- f) - o sistema viário.

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

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

I - adensamento populacional;

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; e
- VIII - produção e nível de ruídos ou poluição sonora.

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

- I - Requerimento direcionado ao Prefeito Municipal solicitando parecer sobre o impacto de vizinhança, identificando a localização exata do empreendimento/atividade descrevendo o uso pretendido;
- II - Projeto Arquitetônico no caso de empreendimento que envolvam a construção de novas edificações;
- III - Projeto Elétrico com levantamento de carga no caso de empreendimento que envolva a construção de novas edificações com mais de 4 unidades residenciais ou implantação de indústria ou comércio que utilizem equipamentos de alta voltagem;
- IV - Parecer Técnico emitido do DEMUTRAN Departamento Municipal de Trânsito de Santa Fé do Sul, favorável a implantação do empreendimento/atividade, ou identificando quais as medidas atenuadoras referentes as vias de circulação, acessos, direcionamento do fluxo dentre outras que deverão ser providenciadas para que o empreendimento seja favorável.
- V - Parecer Técnico emitido pela concessionária responsável pelo fornecimento de água potável e tratamento de esgoto do Município de Santa Fé do Sul, favorável a implantação do empreendimento/atividade, ou identificando quais as medidas atenuadoras referentes ao fornecimento de água potável, tratamento de esgoto, drenagem pluvial dentre outras que deverão ser providenciadas para que o empreendimento seja favorável.
- VI - Relatório descrevendo minuciosamente o empreendimento/atividade pretendida, constando no que couber;
  - a) - dados necessários à análise da adequação do empreendimento às condições do local e do entorno: a) localização e acessos gerais; b) atividades previstas; e) áreas, dimensões e volumetria; d) levantamento planialtimétrico do imóvel quando for o caso; e) mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone no perímetro do empreendimento quando for o caso; f) capacidade do atendimento pelas concessionárias das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone para a implantação do empreendimento quando for o caso;
  - b) - dados necessários à análise das condições viárias da região: a) entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário; b) sistema viário e de transportes coletivos do entorno; e)

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

demarcação de melhoramentos públicos, em execução ou já aprovados na vizinhança; d) compatibilização do sistema viário com o empreendimento;

4c) - dados necessários à análise de condições ambientais específicas do local e de seu entorno: a) produção e nível de ruído; b) produção e volume de partículas em suspensão e de fumaça; d) destino final do entulho da obra; e) existência de recobrimento vegetal de grande parte no terreno.

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

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

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

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

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

I - do Poder Executivo;

II - de Concessionárias e de permissionárias do serviço público;

III - do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV - do órgão municipal de trânsito

V - das organizações da sociedade civil interessadas;

VI - da população afetada; e,

VII - representantes de corretores de imóveis.

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

## TÍTULO VI - DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO

### Capítulo I - Do Sistema Gerencial de Planejamento

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

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

II - a preparação dos meios para atingi-los;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

i) - Concessionária dos serviços de fornecimento de água e tratamento de esgoto do Município.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XI - elaborar seu Regimento Interno.

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

## Capítulo II - Do Licenciamento

### SEÇÃO I – DO LICENCIAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

# CÂMARA MUNICIPAL SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

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

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

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

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

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

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

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

**Art. 137-A**— Nos lotes existentes que possuem área superior ao menos em 40% da área mínima exigida na Tabela 4 do Anexo 4, no qual existam duas edificações residenciais autônomas construídas e finalizadas até 31 de dezembro de 2020, e que tenham área mínima de permeabilidade do solo para cada edificação, conforme Tabela 3 do anexo 3 da presente lei, poderão ser desdobrados, desde que mantenham a testada mínima para a zona em que estejam inseridos, e área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

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

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

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

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

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

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

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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


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

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

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

Câmara Municipal de Santa Fé do Sul,  
09 de março de 2022

  
**RONALDO LIMA**  
PRESIDENTE

  
**WAGNER A. PEREIRA LOPES**  
VICE-PRESIDENTE

  
**RENATO FERRAZ**  
1º SECRETÁRIO



[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

CÂMARA MUNICIPAL  
SANTA FÉ DO SUL  
Estado de São Paulo  
**APROVADO**  
em Sessão de  
08/03/22

CÂMARA MUNICIPAL  
SANTA FÉ DO SUL  
Estado de São Paulo

18 FEV. 2022

PROT. Nº 096

**PROTOCOLO**

Os Vereadores SUBSCRITORES, no uso de suas prerrogativas parlamentares, etc., apresenta ao Colendo Plenário, a seguinte

**EMENDA ADITIVA**

**001/2022**

TEXTO DA EMENDA:

Acrescente-se ao artigo 119, do Projeto de Lei Complementar nº 07/2021, que "*Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul e dá outras providências*", o inciso VII, com a seguinte redação:


"Art. 119. ....

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

JUSTIFICATIVA:

Pretende-se com a inclusão do referido inciso, aprimorar o texto no sentido de garantir a opinião de quem realmente interessa.

Sala das Sessões Dr. João Alfredo do Amaral Ribeiro,  
14 de fevereiro 2022

  
RONALDO LIMA  
Presidente

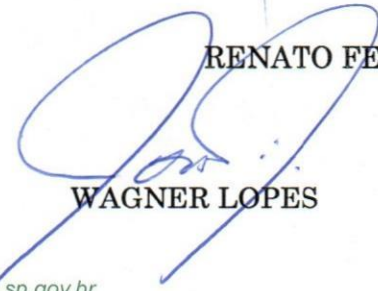
  
JOSE ROLLEMBERG

  
LEANDRO MAGOGA

  
MARCELO FAVALEÇA

  
MURILO BASI

  
PAULA TOPPAN

  
RENATO FERRAZ

  
TERESINHA DO GAVAS

  
WAGNER LOPES

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)  
e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)/[contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

CÂMARA MUNICIPAL  
SANTA FÉ DO SUL  
Estado de São Paulo  
**APROVADO**  
em Sessão de  
08/03/22

Os Vereadores SUBSCRITORES, no uso de suas prerrogativas parlamentares, etc., apresenta ao Colendo Plenário, a seguinte

**EMENDA ADITIVA**

**002/2022**

TEXTO DA EMENDA:

Acrescente-se ao Projeto de Lei Complementar nº 07/2021, que *"Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul e dá outras providências"*, o artigo 137-A, com a seguinte redação:

**"Art. 137-A— Nos lotes existentes que possuem área superior ao menos em 40% da área mínima exigida na Tabela 4 do Anexo 4, no qual existam duas edificações residenciais autônomas construídas e finalizadas até 31 de dezembro de 2020, e que tenham área mínima de permeabilidade do solo para cada edificação, conforme Tabela 3 do anexo 3 da presente lei, poderão ser desdobrados, desde que mantenham a testada mínima para a zona em que estejam inseridos, e área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).**

JUSTIFICATIVA:

A presente emenda visa regularizar situações de fato pré-existent. Por outro lado, a medida ora proposta, irá gerar melhor aproveitamento do solo, já que os lotes possuem área muito superior a mínima do local em que está inserido, proporcionando assim uma melhor distribuição das habitações, e não causará efeitos nocivos ou impactos ao sistema de saneamento básico existente e sua relação com o meio ambiente, saúde pública, sistema de trânsito, etc., uma vez que irá alcançar situações já consolidadas.

Sala das Sessões Dr. João Alfredo do Amaral Ribeiro,  
14 de fevereiro 2022

  
**RONALDO LIMA**  
Presidente

  
**JOSE ROLLEMBERG**

  
**LEANDRO MAGOGA**

  
**MARCELO FAVALEÇA**

  
**MURILO BASI**

  
**PAULA TOPPAN**

  
**RENATO FERRAZ**

  
**TERESINHA DO GAVAS**

  
**WAGNER LOPES**

n.º Emenda Aditiva: 10

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

Mensagem nº 111/2021

Santa Fé do Sul, de 22 de outubro de 2021.

Senhor Presidente,  
Senhora Vereadora, Senhores Vereadores:

Encaminho a essa egrégia Casa de Leis, o incluso projeto que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul e dá outras providências.

Considerando a previsão disposta no Art. 129, da Lei Complementar nº 111, de 25 de julho de 2006 que versa “O Plano Diretor Sustentável deverá ser revisto a cada cinco anos, garantindo-se para tal a efetiva participação da população”.

Considerando que as alterações foram objeto de análise pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos e apreciadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme reuniões ocorridas em 20 de maio de 2021, 30 de agosto de 2021 e 29 de setembro de 2021, devidamente registrada em Ata.

Considerando ainda o cumprimento do Art. 40, §4º, Inciso I, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto das Cidades, com a realização de Audiência Pública, no dia 15 de outubro de 2021, às 08:00, para manifestação popular quanto as alterações apresentadas acerca do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul, devidamente registrada em ata.

Cumpridos os ritos legais, conclamamos os nobres Vereadores desta Edilidade a aprovarem esta proposição com a maior celeridade possível.

Valho-me da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência, e os seus nobres pares, os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

  
**Evandro Farias Mura**  
**Prefeito Municipal**

Excelentíssimo Senhor  
**Ronaldo Eugênio Lima**  
Presidente da Câmara Municipal  
Santa Fé do Sul – SP.





**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 007/2021**

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

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

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

**TÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Capítulo I – Da definição, do princípio e do objetivo**

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

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

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

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

I – a gestão participativa e democrática da cidade;

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

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

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

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

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

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

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





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

## Capítulo II – Da função social da propriedade urbana

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

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

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

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

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

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

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

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

## TÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

### Capítulo I – Do ordenamento territorial

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





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

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

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

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

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

IV – evitar a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

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

VI – respeitar as características culturais e sociais da comunidade;

VII – promover a utilização adequada dos imóveis urbanos;

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





## Capítulo II – Das Áreas de Especial Interesse

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

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

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

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

IV – **Área de Especial Interesse Turístico**, constituindo-se naquela que, por suas características urbanísticas e paisagísticas, contribua para a formação ou consolidação do sistema turístico municipal. As áreas de Especial Interesse Turístico devem ser prioritárias em projetos e obras de melhoramentos, coordenadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Conselho de Proteção dos Bens Municipais, junto com a Secretaria de Turismo e, para qualquer tipo de intervenção, deve haver aprovação prévia destes órgãos institucionais. Sobre estas áreas deve incidir os instrumentos: “direito de preempção”, “direito de superfície” e “operações urbanas consorciadas”. Caso seja necessário, devido à escala do empreendimento e/ou ao potencial de impacto ambiental e social que possa ser ocasionado, deve ser exigido um “estudo de impacto de vizinhança”. O Poder Público pode oferecer incentivos à iniciativa privada visando o desenvolvimento turístico destas áreas;

V – **Área de Especial Interesse para Utilização Pública**, constituindo-se naquela que for necessária para a instalação de equipamentos urbanos e sociais. As Áreas de Especial





Interesse para Utilização Pública serão gerenciadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano junto com a Secretaria de Obras e Serviços Públicos;

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

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

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

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

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

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

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

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

b) - **AEIA.2** – constituem-se nas áreas de proteção sanitária das Estações de Tratamento de Esgoto e do Aterro Sanitário, envolvendo um raio de 500 (quinhentos) metros de distância desses equipamentos. Nessas áreas não é permitido parcelamento do solo em lotes inferiores a 5.000 (cinco mil) metros quadrados e os usos permitidos são de habitações isoladas e de práticas agropecuárias. Estas áreas poderão ser descaracterizadas no caso do encerramento das atividades de tratamento de esgoto e/ou aterro sanitário, desde que sejam recuperadas de acordo com a legislação pertinente, e comprovadamente não oferecerem riscos ao meio ambiente e ao ser humano, podendo por ato regulamentar expedido pelo Chefe do Executivo constituir novo Zoneamento indicado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano alterando-se os mapas PD.2,3,5,6,13 e 14.

c) - **AEIA.3** – Constitui-se na área da microbacia hidrográfica do Córrego Cabeceira Comprida que é manancial de abastecimento de água superficial para gerações presentes e futuras. Esta área envolve a microbacia de contribuição do Córrego Cabeceira Comprida até o ponto de captação da água para abastecimento da cidade, sendo de grande importância para a manutenção da qualidade e quantidade do fornecimento de água tratável. Nesta área apenas são permitidos usos conforme o estabelecido na Seção VI, Capítulo III







Título II, desta lei. As áreas industriais já aprovadas e pertencentes a esta microbacia hidrográfica, quando da implantação de novos estabelecimentos não-residenciais, devem ser obrigatoriamente não poluitivos e, quando for o caso, estarem sujeitos à execução do estudo de impacto de vizinhança. No caso das atividades rurais nesta bacia-hidrográfica, o uso de agrotóxico ou de qualquer outro elemento químico que possa gerar poluição, do solo ou das águas, deverá obedecer a rigorosos critérios de manuseio e aplicação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

b)- **AEIH.2** – atual paço municipal;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

l)- **AEIT.12** – a “Cidade da Criança”;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **SEÇÃO I - DO ZONEAMENTO**

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

e)- **ZEI** – Zona de Expansão Industrial;

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

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

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

## SEÇÃO II - DO USO DO SOLO

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

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

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

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





IV - Prédio comercial/ou industrial (C): edificação destinada à atividade comercial ou industrial.

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

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

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

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

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

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

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

XII - Comércio atacadista (CP.4): comércio não varejista de produtos;

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art.16** - Quando houver viabilidade do abrandamento do grau de nocividade ou de incômodo de uma determinada indústria, através de prevenção da contaminação do meio ambiente.





ou da correção dos agentes e efeitos poluidores, de tal modo que a mesma possa vir a ser implantada, o Poder Público, juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, estabelecerá, no processo administrativo de licenciamento, as condições para esta adequação ou permissão.

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

### SEÇÃO III - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

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

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

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

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

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

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

I - os beirais de até 1 (um) metro;

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

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

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







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

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

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

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

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

#### SEÇÃO IV – DAS EDIFICAÇÕES

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

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

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

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

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

a.2 - área mínima territorial de 100m<sup>2</sup> por unidade residencial;

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





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

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

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

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

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

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

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

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

a) - dispor de espaços de utilização comum não coberto, destinado ao lazer, correspondente, no mínimo a 12 (doze) metros quadrados por habitação;

b) - dispor de espaços de utilização comum cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, correspondendo no mínimo a 4(quatro) metros quadrados por habitação, quando cobertos não serão computados para efeitos do cálculo do coeficiente de aproveitamento até no máximo de 4(quatro) metros quadrados por habitação;

c) - os espaços definidos nos itens a e b serão devidamente equipados para os fins a que se destinam, constituindo parte integral do projeto de construção;

d) - as edificações do conjunto deverão estar em conformidade com os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo, dispostos na presente lei;

e) - as edificações do conjunto terão recuo mínimo obrigatório de 5(cinco) metros em relação as vias internas de circulação;

f) - para a construção de garagens e/ou varandas cobertas não haverá necessidade de recuo frontal, desde que a cobertura não avance sobre a calçada e haja coleta de águas pluviais de forma que não seja despejada sobre o passeio público;

g) - os acessos a edificação do conjunto somente poderão ser realizados por meio de via particular interna, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

g.1 - a largura mínima da via de circulação de veículos interna será de 12 (doze) metros, dos quais 2,5 (dois e meio) metros em cada lado serão destinados aos passeios e o restante será leito carroçável.





g. 2 - para leito carroçável com largura inferior a 8 (oito) metros serão permitidas faixas de estacionamento em apenas um lado da via.

g. 3 - nas vias de circulação internas sem saída, haverá obrigatoriamente uma praça de retorno de forma livre e com área mínima de 200 (duzentos) metros quadrados, onde seja possível inserir um círculo com raio de 11 (onze) metros.

h) - para habitações isoladas e/ou geminadas com até 2(dois) pavimentos a distância mínima entre duas unidades habitacionais será de 3(três) metros, podendo-se admitir 2 (dois) metros nos casos onde não existirem nas laterais da edificação aberturas para ventilação e iluminação, observando ainda;

h. 1 - frente mínima de 5(cinco) metros para cada unidade residencial.

h. 2 - área mínima territorial de 125 metros quadrados por unidade residencial.

h. 3 - a taxa de ocupação e taxa de permeabilidade do solo deverão ser calculados individualmente para cada unidade residencial aplicando-se sobre suas respectivas áreas territoriais.

i) para habitações agrupadas horizontalmente em blocos isolados estruturalmente, de até 2 pavimentos, a distância mínima entre dois blocos será de 6(seis) metros, sendo que cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 30(trinta) metros, observando ainda;

i. 1 - frente mínima de 5(cinco) metros para cada unidade residencial.

i. 2 - área mínima territorial de 125 metros quadrados por unidade residencial

i. 3 - a taxa de ocupação e taxa de permeabilidade do solo deverão ser calculados individualmente para cada unidade residencial aplicando-se sobre suas respectivas áreas territoriais.

j) dispor de vagas para estacionamento em conformidade com a tabela 5 do anexo 5 desta lei, sendo facultado a existência de vagas para visitantes;

l) as edificações do conjunto deverão observar um recuo mínimo de 3 (três) metros em relação as divisas dos lotes ou terrenos lindeiros ao conjunto;

m) - possuir local apropriado para o descarte do lixo domiciliar em área de livre acesso pelo logradouro público;

IV - Prédio Comercial ou Industrial (C): observados as seguintes disposições:

a) - observados os recuos estabelecidos pela legislação;

b) - admite-se edificação residencial em conjunto com prédio comercial num mesmo lote, desde que possuam acessos independentes ao logradouro público.





- c) - prédio residencial poderá sofrer modificações para tornar-se parte ou todo comercial, desde que atendidos as disposições da legislação competente;
- d) - prédio comercial poderá sofrer modificações para tornar-se parte ou todo residencial, desde que atendidos as disposições da legislação competente;
- e) - será admitido edificação residencial junto a prédio industrial num mesmo lote, desde que possua finalidade concomitante a atividade industrial (Ex. Residencial Caseiro, Residência de Segurança);
- f) - fica dispensado o recuo da edificação junto as linhas de divisa com o logradouro público, podendo a edificação ocupar toda sua extensão;
- g) - na existência de recuo para estacionamento de veículos, o mesmo deverá possuir distância mínima de 5 (cinco) metros em relação da linha de divisa com o logradouro público, observado os parâmetros da legislação vigente;
- h) a Prefeitura Municipal não realizará aprovação de projeto de construção Comercial ou Industrial em loteamentos que possuírem cláusulas restritivas no contrato de compra e venda apresentado quando do registro do loteamento.

**Art.24** – Para aprovação junto à municipalidade e emissão do Alvará de Licença para construção nas categorias de Uso do Solo R1, R2 e C, deverão ser apresentados ao setor competente da Prefeitura Municipal os documentos descritos no Código de Obras do Município, e impacto de vizinhança quando for o caso.

**Art.25** – Para aprovação junto à municipalidade e emissão do Alvará de Licença para construção na categoria de Uso do Solo R3, deverão ser apresentados ao setor competente da Prefeitura Municipal os documentos descritos no Código de Obras do Município, impacto de vizinhança, incluindo-se ainda;

I - Projeto de Terraplenagem.

II - Projeto de Pavimentação.

III - Projeto de Sinalização Viária.

IV - Projeto de rede de abastecimento de água potável.

V - Projeto de rede de coleta de esgoto sanitário, estação elevatória, unidade de tratamento de esgoto, quando for o caso.

**Art.26** – Todas as áreas de uso comum serão caracterizadas como bens de condomínio.

## SEÇÃO V – DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS

**Art.27** – A localização de postos de abastecimento de combustíveis está disciplinada na Tabela 2, a que alude o artigo 14 desta Lei.





**Art.28** – A distância mínima entre dois postos de combustível será de 400 (quatrocentos) metros, quando localizados no mesmo lado de uma via e de 200 (duzentos) metros, quando do lado oposto.

**Art.29** – Fica estabelecida em 100 (cem) metros, medidos entre os pontos mais próximos de dois terrenos, a distância mínima entre o terreno onde se localize um posto de abastecimento e o de um depósito de gás, comércio de fogos de artifício, ou qualquer equipamento urbano que implique aglutinação de pessoas, tais como os de saúde, de educação, religiosos, carcerários, orfanatos, asilos e similares.

**Art.30** – Os efluentes líquidos, resultantes das atividades dos postos, deverão sofrer tratamento anterior ao seu lançamento no sistema de coleta de esgotos e de drenagem.

Parágrafo único – O descumprimento do disposto no *caput* incidirá em penalidade, a ser estabelecida por ato do Executivo.

**Art.31** – A área mínima do lote para implantação de postos de abastecimento de combustíveis é de 600 (seiscentos) metros quadrados, com frente mínima de 20 (vinte) metros.

**Art.32** – Os índices urbanísticos para uso previsto nesta seção são:

I - taxa de ocupação máxima: 0,3;

II - coeficiente de aproveitamento máximo: 0,5.

Parágrafo único – As coberturas das bombas de combustíveis não estão incluídas nestes índices urbanísticos, até o limite de 30 (trinta) metros quadrados de cobertura por bomba, a partir do qual é considerada a área excedente a este limite para cálculo dos índices.

**Art.33** – Para a implantação dos edifícios e das coberturas de bombas dos postos de abastecimento de combustíveis, os recuos de fundo e laterais deverão ser de, no mínimo, 3 (três) metros cada um, e o recuo de frente de 3 (três) metros, independente da zona de uso na qual se situar o posto.

**Art.34** – O rebaixamento dos meios-fios destinados ao acesso aos postos só poderá ser executado mediante autorização expedida pelo órgão responsável pelos serviços e obras públicas.

§ 1º – Não poderá ser rebaixado o meio-fio no trecho correspondente até a 1 (um) m da curva de congruência das duas vias.

§ 2º – As regras de recuos e rebaixamentos de guias, não se aplicarão para postos de combustíveis existentes antes desta lei, quando por ocasião de reformas e ou adaptações, devendo-se delimitar espaço, com mesma largura dos passeios vizinhos, através de pintura de (faixas amarelas) ao longo da extensão do rebaixamento, para o trânsito de pedestres.





§ 3º – Os postos de combustíveis existentes anteriores a esta lei, quando passarem por reformas e ou adaptações, deverão providenciar medidas específicas de segurança, prevenção e combate a incêndios, relativos a áreas vizinhas.

## SEÇÃO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO

**Art.35** – Ficam expressamente vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nas edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança de sua atividade originária, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para a zona onde se localiza o imóvel.

Parágrafo único - Na AEIA-3, a implantação de novos empreendimentos, (construções) só serão permitidos se forem atendidas todas as exigências técnicas que se aplicam às construções localizadas dentro do perímetro urbano, e ainda a apresentação de soluções quanto ao destino final dos resíduos sólidos (lixo) e do esgotamento sanitário (esgoto), para aprovação pela Prefeitura.

**Art.36** – São vinculadas às construções, cujos projetos tenham sido aprovados, as áreas dos terrenos sobre os quais as mesmas acederem.

Parágrafo único – Ficam vedadas, ainda que tenham sido objeto de alienação, as construções sobre as áreas que devam ser mantidas livres em razão da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura das edificações e recuos frontal e laterais e taxa de permeabilidade, quando tenham atingido os seus valores máximos.

**Art.37** – Nas esquinas, as guias rebaixadas deverão distar, no mínimo em 1 (um) metro dos pontos de tangência das curvas dos passeios.

§ 1º - Todos os terrenos terão direito a rebaixamento de guias, porém não deverá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da testada do lote. Caso haja mais de 01 (um) acesso ao terreno, os mesmos deverão distar entre si, no mínimo 5 (cinco) metros.

§ 2º - Em terrenos de esquina será obrigatório, conforme padrão fixado pela Prefeitura Municipal, a construção de guia rebaixada com rampa para deficientes.

§ 3º- Os passeios públicos deverão ser construídos de forma a haver concordância com os passeios existentes e adjacentes a fim de evitar degraus e sempre deverão ter superfície antiderrapante.

§ 4º- Os proprietários de lotes e ou construções, cujos passeios públicos estejam com pavimentação existente, porém não enquadrados nas exigências do parágrafo anterior, terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da publicação desta lei para a devida adequação.

§ 5º- Os proprietários de lotes desprovidos de muros minimamente adequados às dimensões de que trata o inciso VII e do calçamento nos moldes previstos no inciso VI, ambos do artigo 57 desta lei, terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a regularização.





§ 6º - Não cumpridas as exigências previstas nos § 4º e 5º deste artigo o proprietário estará sujeito à multa e a Prefeitura Municipal providenciará a construção ou reconstrução, procedendo-se a cobrança administrativa do valor despendido.

## SEÇÃO VII - DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art.38** - Os parâmetros para o parcelamento do solo, segundo as zonas definidas no artigo 12, figuram na Tabela 4, constante do Anexo 4, desta lei.

**Art.39** – O parcelamento do solo poderá ser realizado mediante loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes, sendo permitido apenas em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por decreto municipal.

§ 1º - Um novo parcelamento do solo apenas poderá ocorrer a uma distância máxima de 300 metros da malha urbana existente.

§ 2º – Será permitido, sob restrições do Poder Público, o parcelamento do solo nos locais descritos no artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no parágrafo único da Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e nos terrenos contidos nas AEIA .2,3,4,5,7,8 e 9.

§ 3º - Em especial na AEIA-3, o parcelamento do solo só será permitido quando:

I- Atender a todas as exigências contidas nesta lei;

II - Todo o conjunto de drenagem de águas pluviais do novo empreendimento desaguar nas galerias existentes na malha urbana consolidada;

III- A rede de esgoto sanitário do novo empreendimento puder ser interligada ao sistema existente na malha urbana consolidada;

IV- A área quadrada mínima de cada lote for igual a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), e não podendo ser subdividido.

V- Esta área será considerada de baixa densidade.

VI – As Zonas de uso Urbano definidas no Artigo 12 desta lei, representadas nos mapas PD.13 e PD.14, sobrepostas a AEIA-3 pertencentes a bacia de contribuição do Córrego da Cabeceira Comprida, poderão atender os parâmetros para parcelamento do solo descritos na Tabela 4 do Anexo 4 da presente lei, desde que atenda os incisos I, II e III do presente parágrafo.

§ 4º - Na Zona de Expansão Residencial Especial de Média Densidade, o parcelamento do solo só será permitido quando, a rede de esgoto sanitário do novo empreendimento puder ser interligada ao sistema existente na malha urbana consolidada. Onde não exista possibilidade de interligação com o sistema existente, deverá ser implantado sistema de tratamento coletivo de esgoto que atenda a legislação ambiental, normas e diretrizes estabelecidas pelo órgão responsável pelo tratamento de esgoto do município, sendo vetado o uso de fossa em terrenos com área inferior a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);





§ 5º – Na área determinada no Mapa PD.09 como AEIUP.03 será permitido o parcelamento do solo para formação de indústrias, com até 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) por unidade, desde que haja deliberação do órgão municipal competente, uma vez demonstrado e executado o tratamento de efluentes líquidos industriais e domésticos, assim como mitigados possíveis danos ou potenciais danosos ao meio ambiente.

§ 6º – O projeto de parcelamento do solo em qualquer uma de suas modalidades, deverá ser precedido de parecer técnico emitido pelo órgão/concessionária responsável pelo fornecimento de água potável, rede de coleta e tratamento de esgoto, rede de drenagem pluvial, quanto a capacidade de interligação ao sistema municipal existente para atender ao novo parcelamento e as suas consequências futuras.

§ 7º - O parcelamento de solo quando situados ao longo das Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas a faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) integrando o percentual de área destinado a vias públicas exigido por lei.

**Art.40** – Por ocasião da realização do parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário básico, definidos em lei ou regulamentos.

**Art.41** – Da área total de um projeto de parcelamento urbano ou de expansão urbana, serão destinados, no mínimo:

I - 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação, nos casos de loteamento;

II - 10% (vinte por cento) para áreas verdes;

III - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais;

§ 1º – Caberá ao Poder Público, através dos seus órgãos competentes, a indicação dos locais onde serão implantadas as áreas verdes e institucionais.

§ 2º – Deve ser entendido como sistema de circulação, as áreas destinadas à circulação de veículos e pedestres no loteamento;

§ 3º - Considera-se como áreas verdes, o sistema de lazer, matas, bosques, nichos paisagísticos e outras reservas, destinadas ou não às atividades de lazer.

§ 4º - Não serão consideradas como áreas verdes, as áreas de proteção de fundo de vale, definidas na legislação estadual e federal.

§ 5º - Poderão ser admitidas como áreas verdes ou sistema de lazer as áreas que excederem a esses limites.

§ 6º - Fica isenta a destinação de áreas institucionais, a gleba objeto de parcelamento destinado a uso exclusivamente industrial, localizados nas Zonas Industriais definidas no Mapa P.D.14.







§ 7º - Fica isenta a destinação de áreas institucionais, a gleba objeto de parcelamento cuja incidência do percentual descrito no caput resulte em lote com área inferior a mínima definida na Tabela 4, constante do Anexo 4, desta lei, conforme Zona em que esteja inserida.

§ 8º - Para o parcelamento de gleba localizada em área contígua a loteamentos já consolidados onde existam áreas institucionais, aplicar-se-á o percentual de 5% definido no caput, apenas sobre a área do novo parcelamento situada fora do raio de abrangência destas áreas institucionais existentes.

§ 9º - Para o raio de abrangência das áreas institucionais a que refere o parágrafo anterior, será considerado 500 metros a partir do centro das áreas institucionais existentes.

§ 10º - Entende-se como áreas institucionais ou comunitárias, as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos, como escolas, creches, centros de convivência, edifícios de saúde, de segurança pública, de esporte, de cultura, de turismo ou outros.

§ 11º - A porcentagem de áreas públicas, referidas neste artigo para parcelamento de gleba não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba objeto do parcelamento, exceto nos casos de desmembramento, ocasião em que o percentual a ser fixado será relativo apenas à área institucional conforme parágrafos anteriores.

**Art.42** - O parcelamento poderá ser do tipo Loteamento Fechado, sendo este murado, em todo o seu perímetro, ou em parte de seu perímetro.

§ 1º - O muro poderá ser substituído por outro sistema de fechamento, desde que aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - A permissão de uso das áreas públicas definidas no Art.41 da presente Lei, somente será autorizada quando os loteadores se comprometerem a submeter a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidades para aquela finalidade.

§ 3º - O Poder Público poderá aprovar a indicação de área institucional que não integre a área a ser parcelada, desde que esteja nos limites do perímetro urbano ou de expansão urbana e/ou, ainda, localizada onde haja necessidade de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 4º - Para atendimento ao disposto no parágrafo anterior, deverá a Secretaria de Obras e Serviços Públicos constar, na expedição das Diretrizes, se no local do empreendimento a população já está servida com os equipamentos urbanos ou comunitários necessários para aquela região, ou apresentar justificativa para aprovação de outra área a ser indicada pelo loteador.

§ 5º - As áreas do Loteamento Fechado ou Misto dependerá, para sua aprovação, de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, considerando a perspectiva de prolongamento de vias públicas e a área de entorno.

§ 6º - Os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos mínimos de 4 (quatro) metros, sendo permitida, neste espaço, a integração





da alça de acesso ao loteamento. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários. Entre o sistema viário existente e os serviços de portaria dos acessos principais, deverá existir um recuo de, no mínimo, 10 (dez) metros.

§ 7º – Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul seccionarem a gleba objeto de Loteamento Fechado, deverão essas vias estarem liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

§ 8º – Demais parâmetros quanto implantação de Loteamento Fechado no Município estão definidos no Capítulo III, do Título V da presente Lei.

**Art.43** - O parcelamento de solo mediante condomínio de lotes ficará isento da destinação de áreas públicas, devendo obrigatoriamente conter áreas de uso comuns fracionadas idealmente entre os condôminos, no mínimo.

I - 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação;

II - 10% (dez por cento) para áreas verdes;

III - 3% (três por cento) para áreas de lazer;

§ 1º – Considera-se condomínio de lotes o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1331 e seguintes, no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no artigo 3º do Decreto lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade, a ele atribuindo-se fração ideal do todo.

§ 2º – Fica definido como Condomínio de Lotes o modelo de parcelamento de solo formado em área fechada por muros, com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma cabe como parte inseparável, uma fração ideal do terreno correspondente às áreas comuns destinadas às vias de acesso e áreas de lazer.

§ 3º – Deve ser entendido como sistema de circulação, as áreas destinadas à circulação de veículos e pedestres no condomínio de lotes;

§ 4º - Considera-se como áreas verdes, o sistema de lazer, matas, bosques, nichos paisagísticos e outras reservas, destinadas ou não às atividades de lazer.

§ 5º - Não serão consideradas como áreas verdes, as áreas de proteção de fundo de vale, definidas na legislação estadual e federal.

§ 6º - Poderão ser admitidas como áreas verdes ou sistema de lazer as áreas que excederem a esses limites.

§ 7º - Fica isenta a destinação de áreas de lazer, a gleba objeto de parcelamento cuja incidência do percentual descrito no *caput* resulte em lote de lazer com área inferior a definida na Tabela 4, constante do Anexo 4, desta lei, conforme Zona em que esteja inserida.





§ 8º - Fica isenta a destinação de áreas verdes, a gleba objeto de parcelamento que resulte em até 200 unidades ou com área de terreno inferior a 50.000,00m<sup>2</sup>.

§ 9º - Entende-se como áreas de lazer, as áreas destinadas à implantação de equipamentos sociais e de lazer, como centros de convivência, equipamentos para esporte, cultura, turismo ou outros.

§ 10 - Os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos mínimos de 4 (quatro) metros, sendo permitida, neste espaço, a integração da alça de acesso ao loteamento. As faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pelos condôminos. Entre o sistema viário existente e os serviços de portaria dos acessos principais, deverá existir um recuo de no mínimo 10 (dez) metros.

**Art.44** - Sobre a gleba remanescente que resulte em área superior a definida na Tabela 4, constante do Anexo 4, desta lei, que se formarem em decorrência da divisão de uma gleba maior, da qual parte desta será objeto de parcelamento de solo, não haverá incidência de percentuais destinados às áreas públicas, até que se faça novo parcelamento de solo.

Parágrafo único - O parcelamento do solo de uma gleba remanescente oriunda de parcelamento anterior, não poderá resultar em nova gleba remanescente.

**Art.45** - Na hipótese da área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença deverá ser acrescida às áreas verdes.

**Art.46** - Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

**Art.47** - Nenhum curso d'água poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia anuência do Poder Público, através de procedimentos competentes para análise e decisão.

**Art.48** - Para as vias de circulação dos loteamentos deverão ser obedecidas as diretrizes constantes no Título III desta Lei.

**Art.49** - Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão ter, pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação.

**Art.50** - Não são permitidas servidões de passagem de pedestres para fins de subdivisão de quadras.

**Art.51** - Ficam autorizadas subdivisões do tipo desdobro, de lotes urbanos localizados em loteamentos já consolidados servidos por toda a infraestrutura urbana, com dimensões inferiores àquelas constantes do anexo 4, tabela 4, conforme segue:

I - De terrenos que contenham mais de um prédio edificado, caracterizando unidades habitacionais ou comerciais isoladas, construídos e consolidados até 03 de dezembro de 2003, exceto aqueles enquadrados nas ZPRBD - Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade;





II – De terrenos localizados em loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal até o dia 03 de dezembro de 2003, exceto aqueles enquadrados nas ZPRBD – Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade;

§ 1º - Dos desdobros previstos no inciso I deste artigo, não poderá resultar lote sem construção já concluída, devendo ser apresentado conjuntamente com o projeto de desdobra:

a) Carta de Habitação referente a área total construída sobre o imóvel.

b) documento que comprove a existência de mais de uma construção isolada já consolidada até 03/12/2003.

§ 2º - Os desdobros de que trata o inciso II, independem de apresentação de projetos de construção, devendo os terrenos derivados, apresentar testada mínima de 8 metros e dimensão mínima de 180 metros quadrados.

§ 3º - Os lotes derivados de desdobros previstos no inciso I deste artigo, deverão atender às dimensões mínimas previstas na Lei Federal nº 6766/79, ressalvadas as disposições expressas na presente lei deste artigo para os imóveis caracterizados como comerciais situados nas ZPC (Zona Predominantemente Comercial) e CCS1 (Corredor de Comércio de Serviços 1), consideradas para todos os efeitos como zonas de urbanização específica.

§ 4º - O interessado deverá requerer o desdobra junto à Prefeitura, demonstrando, quando for o caso, o atendimento às demais normas pertinentes à construção.

§ 5º - O desdobra será autorizado pelo órgão responsável pela supervisão de obras e serviços públicos do Município, que fará análise do pedido.

## SEÇÃO VIII – DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art.52** – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, do traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento informando a modalidade do loteamento, contendo pelo menos:

I - mapa de localização da gleba;

II - a planta do imóvel em duas vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala 1:1.000, incluindo-se:

a) as divisas da gleba a ser loteada, conforme descrição constante no documento de propriedade;

b) as curvas de nível de metro em metro, amarradas à Referência de Nível (RN) oficial e extrapolando em 50m em todas as divisões;





c) a localização de cursos d'água, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;

d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação existentes no entorno da gleba, as infraestruturas existentes, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

e) o sentido do norte magnético;

f) o tipo de uso a que o loteamento se destina;

§ 1º - Consideram-se infraestrutura urbana, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica reservados em faixa *non aedificandi*.

§ 2º - O órgão responsável pelo abastecimento de água e a coleta de esgoto sanitário no município deverá pronunciar-se, oficialmente, sobre a possibilidade de abastecer o futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será encaminhado à Prefeitura Municipal, anexo ao pedido de diretrizes.

§ 3º - Na impossibilidade de ocorrer o abastecimento de água e a coleta do esgoto sanitário, pelo órgão responsável, o parcelador comprometer-se-á a fornecer o abastecimento e a coleta do esgoto do respectivo loteamento, dando, para tanto, solução alternativa que poderá ser aprovada ou indeferida pelo órgão competente.

**Art.53** – A Prefeitura Municipal, nas plantas apresentadas juntamente com o requerimento do interessado, indicará:

I - o traçado básico do sistema viário principal, onde serão localizadas as vias a serem prolongadas, as vias ou estradas existentes ou projetadas, as vias de passagem de ônibus e/ou as avenidas, quando for o caso, com suas dimensões mínimas;

II - a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III - as faixas de proteção das águas correntes e dormentes e dos mananciais, as faixas de proteção de rodovias e ferrovias, as linhas de transmissão de energia, as servidões administrativas e comunitárias, as áreas *non aedificandi* e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal;

IV - as zonas de uso predominantes na gleba com indicação dos usos compatíveis;

§ 1º - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para a expedição das diretrizes.

§ 2º - As diretrizes expedidas terão validade de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, para que o interessado realize o projeto para a pré-aprovação municipal.





§ 3º - Decorrido o prazo de que trata o parágrafo anterior a diretriz será considerada cancelada, devendo o parcelador reiniciar o processo de parcelamento, sujeitando-se à nova legislação que vier a ser instituída pela Prefeitura Municipal.

§ 4º - Após a apresentação do projeto pelo parcelador a Prefeitura Municipal através de seus órgãos designados, analisará e emitirá ou não a pré-aprovação, antes de submissão do loteamento ao parecer dos órgãos estaduais e federais necessários.

**Art.54** – Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, e após a pré-aprovação municipal, o parcelador deverá requerer a aprovação do projeto junto ao GRAPROHAB (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais), instruindo o pedido de acordo com as exigências do órgão, ou cumprir a rotina determinada pelas legislações vigentes.

§ 1º - A pré-aprovação de que trata este artigo terá validade de 180 (cento e oitenta) dias para que o parcelador protocole para a aprovação nos órgãos estaduais e federais competentes.

§ 2º - O parcelador terá o prazo de 270 (duzentos e setenta) dias a contar da pré-aprovação de que trata o § 4º do artigo 52, para que promova a aprovação do projeto junto aos órgãos estaduais e/ou federais.

§ 3º - A não observância dos prazos estabelecidos nos parágrafos anteriores implicará no cancelamento das diretrizes e da pré-aprovação, devendo o parcelador reiniciar o processo de parcelamento ficando sujeito à nova legislação que vier a ser instituída pela Prefeitura Municipal.

**Art.55** – O parcelador, após a aprovação de que trata o artigo anterior, dentre outras providências, deverá apresentar, ao órgão municipal competente os seguintes documentos:

I - os projetos geométricos;

II - os memoriais descritivos do parcelamento;

III - projetos completos das infraestruturas e obras de urbanização a que se refere o artigo 57, aprovados pelos órgãos competentes a eles vinculados, seja no âmbito municipal, estadual ou federal, ou concessionárias de serviços públicos.

IV - certidões atualizadas da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

V - certidão negativa de tributos municipais;

VI - certidão de cadastro imobiliário municipal

§ 1º - Os projetos geométricos deverão ser apresentados na escala 1:1.000, contendo, no mínimo:

I - as curvas de nível de metro em metro, junto ao projeto de loteamento;





II - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

III - o sistema de vias com a respectiva hierarquia, prevendo-se as denominações;

IV - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, e ângulos centrais das vias perfeitamente identificadas;

V - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, nas seguintes escalas:

a) perfil horizontal: 1:1.000;

b) perfil vertical: 1:100;

VI - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VII - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VIII - projeto urbanístico em meio magnético devidamente referenciado em UTM.

§ 2º - O memorial descritivo, deverá conter, obrigatoriamente:

I - a descrição individual de todos os lotes, citando as confrontações e medidas;

II - constar a relação das áreas do parcelamento que passarão ao domínio do município, de acordo com o previsto na Seção VII- do parcelamento do solo

III - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento ou adjacências;

IV - a relação das obras e melhoramentos a cargo do proprietário;

§ 3º - Os desenhos dos projetos, memoriais descritivos e cronograma de execução de obras, deverão ser assinados pelo autor dos projetos, pelo responsável pela execução das obras e pelo parcelador, para fins de aprovação.

§ 4º - O título de propriedade será dispensado nos termos do artigo 18, da Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 5º - O empreendedor deverá apresentar junto com os projetos, memoriais e documentos solicitados, a planilha orçamentária de todas as obras implantadas no loteamento, para avaliação do órgão municipal competente.

§ 6º - Os projetos deverão ser apresentados em papel sulfite e em meio magnético

§ 7º - Deverá também o parcelador assinar um termo de compromisso no qual se obrigará a:





I - executar todas as obras em conformidade com os projetos específicos, memoriais e cronogramas aprovados;

II - não vender nem promover a venda de lotes antes do registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

**Art.56** – O parcelador deverá requerer junto à Prefeitura Municipal, a emissão do Alvará de Licença para a execução das infraestruturas e obras de urbanização de que trata o artigo 57.

§ 1º – A emissão do Alvará de que trata o *caput* será feita após análise da documentação apresentada de que trata o artigo 55 e será expedido pelo órgão responsável pelas obras e serviços públicos do Município.

§ 2º - O parcelador terá um prazo de 30 (trinta) dias para o início e de 24 (vinte e quatro) meses para a conclusão das infraestruturas e obras de urbanização referidas no artigo 57, a contar da data da emissão do alvará de que trata este artigo, podendo ser prorrogado o prazo de conclusão das infraestruturas diante de justificativa a ser analisada pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

§ 3º - Expirado quaisquer dos prazos previstos no parágrafo anterior o parcelador deverá iniciar novo processo de parcelamento.

**Art.57** – É de responsabilidade do parcelador a implantação das seguintes infraestruturas e obras de urbanização, de acordo com os projetos devidamente aprovados nos órgãos competentes:

I - Rede de água com ligações domiciliares, lote a lote.

II - Rede de esgoto com ligações domiciliares, lote a lote.

III - Rede de energia elétrica com iluminação pública, com lâmpadas de LED (light-emitting diode).

IV - Rede de drenagem (caixas de recepção de águas pluviais - bocas de lobo, galerias, sarjetões, etc), tudo de conformidade com projeto específico que deverá ser apresentado para aprovação pela Prefeitura.

V - Guias, sarjetas, sarjetões e pavimentação asfáltica com CBUQ, capa com espessura mínima de 3,00 cm sobre base estabilizada e execuções acompanhadas com controle tecnológico, nas vias de circulação de veículos.

VI - Pavimentação em concreto com mínimo de  $f_{cK}=15\text{Mpa}$ , com 2,00 cm de espessura mínima sobre base compactada, nos passeios públicos (calçadas).

VII - Muros em alvenaria (tijolos pó de mico, bloco de concreto, bloco cerâmico) com altura mínima de 20 (vinte centímetros) na divisa com o passeio público.

VIII - Implantar dispositivos de combate a erosão laminar na área loteada, consistentes em:







- a) manutenção da vegetação natural, quando possível;
- b) execução de curvas de nível a fim de forçar o fluxo de água da chuva para as guias de sarjetas;
- c) execução do plantio de grama em pontos críticos do loteamento e obrigatoriamente nas áreas públicas (institucional, sistema lazer e canteiros de avenidas) as quais deverão passar por um tratamento especial de terraplenagem se for o caso, conforme orientação da Secretaria de Obras e Serviços do Município.

IX - Arborização conforme projeto paisagístico aprovado nos órgãos competentes.

X - Construção de sistemas de coleta individual de esgoto, de acordo com a NB 7.229/82 da ABNT cujo destino obedecerá às exigências dos órgãos ambientais competentes, nos parcelamentos contidos na ZPRBD ao longo das margens da represa da hidrelétrica de Ilha Solteira.

XI - Dispositivos de acesso para deficientes físicos (rampas), padronizado, conforme desenho fornecido pela Prefeitura Municipal, em todas as esquinas e conforme indicado no projeto aprovado.

XII - Sinalização de Trânsito em todo o loteamento de acordo com projeto aprovado pela Prefeitura (Secretaria de Obras e Serviços Públicos e Departamento de Trânsito) contendo as seguintes especificações:

a) sinalização horizontal: pintura de faixas demarcatórias do eixo da rua, das faixas de estacionamento, das indicações dos "pare", das faixas de pedestres e outras necessárias.

b) sinalização vertical: colocação de placas indicativas com nomes das ruas, placas indicativas de ruas preferenciais, placas de "Pare", placas de "Proibido estacionar" e outras necessárias.

§ 1º - Quando o loteamento confrontar com vias públicas existentes, o parcelador fará às suas expensas a implantação ou complementação das infraestruturas e obras previstas neste artigo, junto a essas vias no trecho de sua confrontação.

§ 2º - O parcelador deverá implantar às suas expensas as infraestruturas previstas neste artigo, na via principal de interligação até a malha urbana cuja infraestrutura já esteja consolidada, exceto quando se tratar de loteamento na ZPRBD às margens da represa da Hidrelétrica Ilha Solteira.

§ 3º - As redes de drenagem pluvial deverão ser estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, às expensas do parcelador.

§ 4º - Fica o poder executivo autorizado a promover intervenções junto a propriedades privadas para viabilizar a interligação de infraestruturas de novos parcelamentos, mediante indenização ou compensação em forma de benfeitorias ao proprietário afetado na área objeto da intervenção.





§ 5º - O loteador será o responsável e arcará com todas as despesas para a implantação das infraestruturas necessárias para a interligação, bem como restituirá à Prefeitura Municipal, todas as despesas decorrentes da intervenção a que se refere o parágrafo anterior, inclusive as decorrentes de eventual desapropriação.

§ 6º - As formas de intervenções de que trata o parágrafo 4º (quarto) serão definidas e regulamentadas em ato do poder executivo, observados os preceitos contidos no ordenamento jurídico.

§ 7º - Após a conclusão dos serviços de concretagem das guias de sarjetas, de que trata o inciso V, deverá ser efetuado novo aterro do passeio público, com solo de 1ª qualidade, compactado mecanicamente, a fim de evitar erosão.

§ 8º - O parcelador poderá propor à Secretaria de Obras do Município, a implantação de outros dispositivos de combate à erosão laminar de que trata o inciso VII, quando necessário.

**Art.58** - Durante a execução de infraestrutura e obras de urbanização a que se refere o artigo 57, a Prefeitura Municipal exigirá os respectivos controles tecnológicos.

**Art.59** - Após concluídas as obras o parcelador deverá solicitar a vistoria para a emissão do termo de verificação de obras para a aprovação definitiva do projeto, por parte da Prefeitura Municipal.

§ 1º - A aprovação definitiva será efetivada após vistoria e o recebimento final das infraestruturas e obras de urbanização completas, referidas no artigo 57.

§ 2º - Concluída a vistoria das obras e estando de acordo com os projetos aprovados, o órgão responsável pelos serviços de obras e serviços públicos da Prefeitura Municipal, elaborará termo de verificação de obras enviará ao Gabinete do Prefeito juntamente com a documentação comprobatória pertinente, para o ato de aprovação final com a emissão do Termo de Homologação assinado pelo chefe do executivo.

## SEÇÃO IX- DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

**Art.60** - O parcelamento do solo do tipo desmembramento poderá ser residencial e/ou comercial, enquadrando-se nas seguintes situações;

I - O desmembramento resultará em até 10 lotes, sendo o local servido por toda a infraestrutura urbana, podendo possuir ou não sobre a gleba, vegetação nativa ou áreas de preservação permanente, e não haverá supressão de vegetação;

II - O desmembramento resultará em mais de 10 lotes, sendo o local servido por toda a infraestrutura urbana, não possuindo sobre a gleba vegetação nativa ou áreas de preservação permanente, e não haverá supressão de vegetação;

III - O desmembramento resultará em mais de 10 lotes, sendo o local servido por toda a infraestrutura urbana, possuindo sobre a gleba vegetação nativa ou áreas de preservação permanente.

§ 1º - Considera-se infraestrutura urbana:





- I - rede de abastecimento de água potável;
- II - rede de coleta de esgotos com tratamento adequado;
- III - pavimentação das vias de circulação, guias e sarjetas;
- IV - rede de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública;

§ 2º - Para os casos enquadrados no inciso I do *caput*, o interessado apresentará requerimento solicitando aprovação do desmembramento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - matrícula do imóvel atualizada em até 180 dias;
- II - planta planialtimétrica do imóvel em escala compatível com a área do imóvel, contendo a situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento, devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico;
- III - memorial descritivo da situação atual e situação pretendida após o desmembramento, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico, contendo:
  - a) - a descrição individual de todos os lotes, citando as confrontações e medidas;
  - b) - constar a relação das áreas do parcelamento que passarão ao domínio do município, caso existam, de acordo com o previsto na Seção VII- do parcelamento do solo;
- IV- anotação de responsabilidade técnica assinada pelo profissional responsável pelo projeto;

§ 3º - Para os casos enquadrados no inciso II do *caput*, o interessado apresentará requerimento solicitando aprovação do desmembramento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - matrícula do imóvel atualizada em até 180 dias;
- II - planta planialtimétrica do imóvel em escala compatível com a área do imóvel, contendo a situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento, devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico;
- III - memorial descritivo da situação atual e situação pretendida após o desmembramento, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico, contendo:
  - a) - a descrição individual de todos os lotes, citando as confrontações e medidas;
  - b) - constar a relação das áreas do parcelamento que passarão ao domínio do município, caso existam, de acordo com o previsto na Seção VII- do parcelamento do solo;
- IV- anotação de responsabilidade técnica assinada pelo profissional responsável pelo projeto;





V - formulário preenchido pelo interessado e carimbado pela CETESB, ou documento correlato referente ao licenciamento ambiental;

§ 4º - Para os casos enquadrados no inciso III do *caput*, o interessado apresentará requerimento solicitando aprovação do desmembramento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - matrícula do imóvel atualizada em até 180 dias;

II - planta planialtimétrica do imóvel em escala compatível com a área do imóvel, contendo a situação atual da gleba e situação pretendida após o desmembramento, devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico, contendo a demarcação dos seguintes itens;

a) - da(s) área(s) de Reserva Legal Averbada(s), se houver;

b) - da vegetação nativa existente no imóvel, se houver;

c) - das áreas de preservação permanente, se houver;

d) - dos corpos d'água, caminhos, estradas, e edificações existentes no local, se houver;

e) - coordenadas geográficas ou UTM e indicação do DATUM horizontal;

f) - proposta de cumprimento do disposto no artigo 6º da SMA 31/09 (20% de área permeável);

III - memorial descritivo da situação atual e situação pretendida após o desmembramento, devidamente assinado pelo proprietário e responsável técnico, contendo;

a) - a descrição individual de todos os lotes, citando as confrontações e medidas;

b) - constar a relação das áreas do parcelamento que passarão ao domínio do município, caso existam, de acordo com o previsto na Seção VII- do parcelamento do solo;

c) - proposta de cumprimento do artigo 6º da Resolução SMA 31/09 (20% de área permeável) e sua distribuição nas glebas;

IV- anotação de responsabilidade técnica assinada pelo profissional responsável pelo projeto;

V - parecer técnico emitido pela CETESB, ou documento correlato referente ao licenciamento ambiental;

§ 5º - Para obtenção do licenciamento ambiental, exigido no inciso V dos parágrafos 3º e 4º deste artigo, a Prefeitura Municipal por meio da Secretaria de Obras e Serviços Públicos poderá realizar a pré-aprovação do projeto, para posterior aprovação definitiva após apresentação dos documentos pertinente.





§ 6º - Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem e as exigências contidas no artigo 41, ficando o parcelador responsável pelas obras de adequação as infraestruturas existentes quando necessárias.

## SEÇÃO X – DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

**Art.61** – Antes da elaboração do projeto de parcelamento na modalidade Condomínio de Lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, do traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para o lazer, apresentando, para este fim, requerimento, contendo pelo menos:

I - mapa de localização da gleba;

II - a planta do imóvel em duas vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala 1:1.000, incluindo-se:

a) - as divisas da gleba a ser parcelada, conforme descrição constante no documento de propriedade;

b) - as curvas de nível de metro em metro, amarradas à Referência de Nível (RN) oficial e extrapolando em 50m em todas as divisões;

c) - a localização de cursos d'água, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;

d) - o sentido do norte magnético;

e) - o tipo de uso a que o condômino se destina;

§ 1º - O órgão responsável pelo abastecimento de água e a coleta de esgoto sanitário no município deverá pronunciar-se, oficialmente, sobre a possibilidade de abastecer o futuro condomínio, emitindo, para tanto, documento que será encaminhado à Prefeitura Municipal, anexo ao pedido de diretrizes.

§ 2º - Na impossibilidade de ocorrer o abastecimento de água e a coleta do esgoto sanitário, pelo órgão responsável, o parcelador comprometer-se-á a fornecer o abastecimento e a coleta do esgoto do respectivo condomínio, dando, para tanto, solução alternativa que poderá ser aprovada ou indeferida pelo órgão competente.

**Art.62** – A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para a expedição das diretrizes.

§ 1º - As diretrizes expedidas terão validade de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, para que o interessado realize o projeto para a pré-aprovação.

§ 2º - Decorrido o prazo de que trata o parágrafo anterior a diretriz será considerada cancelada, devendo o parcelador reiniciar o processo de parcelamento, sujeitando-se à nova legislação que vier a ser instituída pela Prefeitura Municipal.





**Art.63** - Em cumprimento ao parágrafo 1º do artigo anterior, o interessado deverá requerer junto a Prefeitura Municipal a pré-aprovação do projeto de parcelamento, apresentando para tanto:

I - os projetos geométricos;

II - os projetos arquitetônicos e memoriais descritivos das edificações a serem construídas ou existentes de uso comum aos condôminos, (portaria, quiosques, depósitos, etc);

III - os memoriais descritivos do parcelamento;

IV - projetos completos das infraestruturas e obras de urbanização a que se refere o artigo 57, aprovados pelos órgãos competentes quando for o caso, seja no âmbito municipal, estadual ou federal, ou concessionárias de serviços públicos;

V - certidões atualizadas da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

VI - certidão negativa de tributos municipais;

VII - certidão de cadastro imobiliário municipal;

§ 1º - Os projetos geométricos deverão ser apresentados na escala 1:1.000, contendo, no mínimo:

I - as curvas de nível de metro em metro, junto ao projeto de loteamento;

II - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

III - o sistema de vias com a respectiva hierarquia, prevendo-se as denominações;

IV - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, e ângulos centrais das vias perfeitamente identificadas;

V - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:

a) - perfil horizontal: 1:1.000;

b) - perfil vertical: 1:100;

VI - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VII - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VIII - projeto urbanístico em meio magnético devidamente referenciado em UTM.

§ 2º - O memorial descritivo, deverá conter, obrigatoriamente:





- I - a descrição individual de todos os lotes, citando as confrontações e medidas;
- II - constar a relação das áreas do parcelamento que serão de uso comum aos condôminos, de acordo com o previsto na Seção VII- do parcelamento do solo
- III - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes nos loteamentos ou adjacências;
- IV - a relação das obras e melhoramentos externos ao empreendimento a cargo do proprietário;
- V - tabela com quadro de áreas, discriminado as frações ideais e integrando-as aos lotes.

§ 3º - Os desenhos dos projetos, memoriais descritivos e cronograma de execução de obras, deverão ser assinados pelo autor dos projetos, pelo responsável pela execução das obras e pelo parcelador, para fins de aprovação.

§ 4º - O título de propriedade será dispensado nos termos do artigo 18, da Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 5º - O empreendedor deverá apresentar, junto com os projetos, memoriais e documentos solicitados, a planilha orçamentária de todas as obras a serem implantadas no condomínio, para avaliação do órgão municipal competente.

§ 6º - Os projetos deverão ser apresentados em papel sulfite e em meio magnético

§ 7º - Deverá o parcelador assinar um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - executar todas as obras em conformidade com os projetos específicos, memoriais e cronogramas aprovados;

II - não vender nem promover a venda de lotes antes do registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

**Art.64** - Concomitantemente com a pré-aprovação a Prefeitura Municipal emitira Alvará de Licença para a execução das obras constantes nos projetos de parcelamento para os casos que não se enquadrarem no artigo 65, desta Lei.

**Art.65** – O parcelador deverá requerer a aprovação do projeto junto ao GRAPROHAB (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais), instruindo o pedido de acordo com as exigências do órgão, ou cumprir a rotina determinada pelas legislações vigentes nos seguintes casos.

I - Condomínios com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m<sup>2</sup>

II - Condomínios com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m<sup>2</sup> que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública.





III - Condomínios localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup>

Parágrafo Único - de posse de licença e/ou parecer favorável do órgão descrito no *caput*, o interessado deverá requerer Prefeitura Municipal a emissão do Alvará de Licença para a execução das obras constantes nos projetos de parcelamento.

## SEÇÃO XI – DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

**Art.66** – Obtido o documento de aprovação definitivo emitido pela Prefeitura Municipal, o parcelador deverá submeter o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis, dentro de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º - Expirado o prazo da validade de aprovação, o projeto ficará sujeito às adaptações a critério do Poder Público, devendo o parcelador solicitar novo documento de aprovação.

§ 2º - O parcelador não poderá, sob qualquer hipótese, comercializar os lotes antes do competente registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

**Art.67** – Desde a data de registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do município, as vias, praças, espaços livres de uso público, os equipamentos urbanos e comunitários constantes dos projetos integrantes do memorial descritivo, excetuando-se as áreas de uso comum do condomínio de lotes.

**Parágrafo único** – Não poderá ser dado outro destino às áreas de domínio público, reservando-se ao titular ou à comunidade do parcelamento, o direito de reivindicá-los, caso não se verifique o cumprimento dos fins especificados.

**Art. 68** – Após aprovado o parcelamento nos órgãos estaduais competentes, a Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul poderá aprovar definitivamente o parcelamento ainda que não concluídas as obras de infraestrutura e de urbanização tratadas no artigo 57 desta lei, desde que o parcelador ofereça garantia que vigore até a conclusão das referidas obras.

§ 1º - O valor da garantia será equivalente a no mínimo 150% (cento e cinquenta por cento) do valor das infraestruturas e obras de urbanização ainda não concluídas, referidas no artigo 57 desta lei.

§ 2º - Como garantia de que trata o “*caput*” deste artigo, será de 150% (cento e cinquenta por cento) nos casos de Carta de Fiança Bancária, Seguro Garantia ou depósito bancário em conta específica indicada pela Prefeitura, que ficará sob sua titularidade.

§ 3º - Como garantia de que trata o “*caput*” deste artigo, nos casos de garantia real hipotecária ou por alienação fiduciária, o valor a ser garantido será de 150% (cento e cinquenta por cento), podendo o parcelador oferecer em garantia imóvel(is) urbano(s) ou rural(is), que será(ão) avaliado(s) pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

§ 4º Os custos para a avaliação de que trata o § 3º serão pagos pelo parcelador, após apresentação do orçamento pela Prefeitura Municipal.







§ 5º - Todas as despesas decorrentes da formalização e registro da garantia serão de responsabilidade exclusiva do loteador.

§ 6º - Não concluídas as obras de infraestrutura dentro do prazo estipulado, a Prefeitura poderá se valer do valor oferecido como garantia para efetuar-las.

### TÍTULO III - DO SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

**Art.69** – O Sistema Viário e de Circulação possui as seguintes diretrizes e objetivos:

I - planejar e implantar o Sistema Viário e de Circulação segundo critérios de conforto e segurança da população e da defesa do meio ambiente;

II - estruturar e hierarquizar o sistema viário existente, permitindo condições adequadas de mobilidade nas vias, conforme seu uso;

III - induzir a ocupação adequada e desejada do solo, segundo as diretrizes contidas nesta Lei;

IV - desviar o trânsito rodoviário de veículos de carga da malha urbana;

V - incentivar a utilização da bicicleta como modo de transporte e de lazer.

**Art.70** – A especialização e hierarquização das vias estão representadas no Mapa PD.08 e descritas a seguir:

I - **Anel de Contorno** – trata-se da execução de um anel de contorno para escoamento do trânsito de veículos de carga. O anel de contorno é preferencial sobre todas as demais vias. Sua largura mínima é de 34 (trinta e quatro) metros e seu desenho esquemático encontra-se no mapa retro mencionado;

II - **Vias Estruturais Urbanas** - constitui-se das principais vias de acesso ao centro da cidade, sendo também as mesmas estruturantes do tecido urbano. São elas: Avenida Navarro de Andrade e Avenida Conselheiro Antônio Prado. Todas são avenidas já executadas e possuem sentido duplo. São preferenciais sobre as vias primárias e locais;

III - **Vias Primárias** – tratam-se das vias eleitas como principais eixos de escoamento do trânsito urbano. São preferenciais sobre o trânsito local. Na malha urbana já consolidada, estas vias terão sentido único, formando um sistema binário de escoamento de trânsito, como demonstrado no Mapa PD.08. Um dos lados das vias deve ser impedido para estacionamento de veículos. Para as vias projetadas a largura mínima é de 28 (vinte e oito) metros, sendo para o passeio público 3 (três) metros cada lado, canteiro central 6 (seis) metros e leito carroçável com 8 (oito) metros para cada pista de rolamento;

IV - **Vias Locais** – são todas as outras vias existentes e a serem projetadas. Devem permitir duplo sentido de mão e estacionamento de ambos os lados. A largura mínima para as novas vias locais é de 13 (treze) metros, sendo para o passeio público 2,5 (dois e meio) metros para cada lado e leito carroçável com 8 (oito) metros.





§ 1º - As vias locais nos loteamentos fechados ou condomínios de lotes, poderão possuir largura mínima de 12 (doze) metros, sendo 2,5 (dois e meio) metros de cada lado destinado aos passeios 7 (sete) metros para o leito carroçável.

§ 2º- Para leito carroçável com largura inferior a 9 (nove) metros, descritas no parágrafo anterior serão permitidas faixas de estacionamento em apenas um lado da via.

Parágrafo único – As vias existentes limítrofes a novos empreendimentos que serão prolongadas, cuja dimensão for diferente dos padrões definidos nesta lei, poderão manter suas dimensões originais até o próximo cruzamento de vias, devendo ser adequada por diante aos padrões definidos no caput.

**Art.71** – As adequações físicos-territoriais do sistema viário às características funcionais da hierarquização proposta, assim como a execução de novas vias de circulação, deverão merecer projetos executivos específicos.

§ 1º – O cruzamento das vias estruturais e os cruzamentos entre as vias estruturais e as vias primárias, devem receber especial cuidado; seja pelo sistema de informações e sinalização, seja pela previsão de obras físicas, como rotatórias, semáforos, obstáculos horizontais e outros.

§ 2º - O cruzamento de vias com fundos de vale deve ser previsto de forma a mitigar possíveis impactos sobre a flora e fauna local e o projeto estará sujeito à aprovação do Conselho de Proteção dos Bens Municipais.

**Art.72** – O sistema de circulação compreende as funções de apoio aos diversos tipos de vias, ou seja, seus equipamentos e sua sinalização gráfica: vertical e horizontal.

**Art.73** – As sinalizações gráficas verticais do Município, como as placas de regulamentação, advertência e indicação, deverão ser padronizadas em termos de forma, cor, dimensão, símbolos, legenda, tipo de letra, iluminação ou refletorização, conforme o Manual de Sinalização – Parte I - Sinalização Vertical, constante nas resoluções vigentes do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN.

**Art.74** – A sinalização gráfica horizontal do Município, assim consideradas as letras, linhas, marcações, símbolos ou legendas implantadas sobre o pavimento das vias, deverá obedecer aos seguintes critérios:

I - seguir recomendações de cores, dimensões e padrões de traçados conforme o Manual de Sinalização – Parte II - Sinalização Horizontal, constante na Resolução do Conselho Nacional de Trânsito;

II - ser, sempre que o pavimento da via for de placas de concreto ou asfáltico, impressas com tipo de impressão refletiva.

## TÍTULO IV – DAS POLÍTICAS SETORIAIS E INTERSETORIAIS

### Capítulo I - Dos Aspectos Gerais





**Art.75** – As unidades funcionais municipais coordenarão a elaboração das Políticas e Planos Setoriais respectivos, observando a compatibilidade dos mesmos entre si e com o Plano Diretor Sustentável.

Parágrafo único – As Políticas e Planos Intersetoriais deverão ser revisados, atualizados e divulgados amplamente, logo após cada revisão do Plano Diretor Sustentável.

**Art.76** – O Plano Plurianual de Investimentos decorrerá do Plano Diretor Sustentável e dos Planos Setoriais e Intersetoriais.

### Capítulo II – Da Gestão sobre o Patrimônio Ambiental

**Art.77** – Para efeito desta lei são considerados componentes do patrimônio ambiental todos os recursos naturais e culturais, passíveis, ou não, de tombamento.

**Art.78** – Será parte integrante desta lei o Plano Diretor Ambiental.

### Capítulo III – Da Política de Habitação

**Art.79** – Para sua integração com esta lei, a Política de Habitação deve atender as seguintes diretrizes e objetivos:

I - desenvolvimento de ações contemplando a diversidade de programas habitacionais, visando atender a variabilidade de padrões sociais, econômicos e culturais da população, bem como a adequação às especificidades locais, objetivando a redução de custos e a melhoria da qualidade;

II - fomento à ocupação das glebas, não utilizadas ou subutilizadas, internamente ao perímetro urbano e de expansão urbana;

III - estabelecimento de normas especiais para a habitação de interesse social, flexibilizando a regulamentação urbanística geral; e,

IV - priorização de:

a) - situações que coloquem em risco a vida humana ou que a exponha a qualquer condição de insalubridade;

b) - unidades territoriais urbanas degradadas;

c) - soluções que promovam o adensamento nas áreas que dispõem de infraestrutura.

§ 1º - A política habitacional poderá ser implantada através de programas e projetos específicos, regulamentados em ato administrativo próprio.

§ 2º - Os programas e projetos voltados à política habitacional poderão ser realizados através de convênios, acordos e parcerias com órgãos públicos e entidades privadas ou não governamentais.

### Capítulo IV – Da Gestão Do Ciclo Urbano Das Águas





**Art.80** – Para efeito desta lei são considerados componentes do ciclo urbano das águas os sistemas de drenagem de águas pluviais, o sistema de coleta de águas servidas e o sistema de abastecimento de água potável.

**Art.81** – Para sua integração com esta lei, a Política das Águas deve atender as seguintes diretrizes e objetivos:

I - adoção de uma política permanente de conservação e melhoria da água para abastecimento;

II - promoção do uso racional da água e combate às perdas e desperdícios;

III - adoção de políticas de intervenção e de investimentos específicos, por bacias, promovendo um desenvolvimento que considere as questões ambientais;

IV - proteção ao sistema de captação superficial de água potável e estímulo à manutenção de áreas permeáveis, por lote, nas bacias de drenagem urbana;

V - redução dos impactos promovidos pela condução superficial da água de drenagem;

VI - normatização para a execução de obras de terraplanagem, visando evitar problemas de assoreamento e de erosão nos canais de drenagem;

VII - articulação, interação e integração com outros planos setoriais, especialmente os de circulação e transporte e o urbanístico;

VIII - distribuição espacial e socialmente equitativa de infraestrutura da água;

IX - implantação e conservação de sistema de tratamento de resíduos líquidos.

### **Capítulo V – Da Gestão dos Resíduos Sólidos**

**Art.82** – Para sua integração com esta lei, a Política de Resíduos Sólidos deve atender as seguintes diretrizes e objetivos:

I - controle ambiental adequado nos locais de destinação final dos resíduos sólidos urbanos; evitando as contaminações do solo, do ar e da água;

II - monitoramento e controle de aterros e disposições finais de lixo orgânico e resíduos sólidos;

III - implantação de um aterro sanitário em local adequado que não incida em riscos para a população e para o meio ambiente;

IV - elaboração e implantação de um plano de gerenciamento dos resíduos da construção e dos descartes domésticos de maior volume;

V - implantação da coleta seletiva.

### **Capítulo VI – Da Localização dos Serviços e Equipamentos Sociais**





**Art.83** – Para sua integração com esta lei, a Política de Provimento de Serviços e Equipamentos Sociais deve atender as seguintes diretrizes e objetivos:

- I - distribuição socialmente equitativa e especialmente equilibrada;
- II - compatibilização da implantação e manutenção com as diretrizes gerais do planejamento;
- III - facilitação do acesso aos serviços sociais através da concentração regional dos mesmos;
- e,
- IV - superação das barreiras arquitetônicas que dificultem o acesso dos deficientes físicos aos equipamentos.

## TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

### Capítulo I - Dos Meios Funcionais

**Art.84** – A Municipalidade disponibilizará os meios necessários para a implantação do Plano Diretor Sustentável.

**Art.85** – Constituem-se meios funcionais para atendimento ao disposto no artigo anterior, sem prejuízo de outros:

- I - o processo contínuo de planejamento coordenado por unidade funcional da prefeitura;
- II - o Conselho de Desenvolvimento Urbano, de caráter intersetorial e com a participação majoritária da sociedade civil;
- III - o Conselho de Proteção dos Bens Municipais;
- IV - o sistema de coleta e sistematização de dados municipais;
- V - o sistema de divulgação de informações à comunidade;
- VI - as disposições constantes desta lei;
- VII - as propostas locais, de bairros e distritos;
- VIII - as Políticas e os Planos Setoriais e Intersetoriais;
- IX - o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- X - o Plano Plurianual de Investimentos;
- XI - a Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- XII - os orçamentos anuais;
- XIII - os tributos específicos;





XIV - os convênios;

XV - o que vier a ser estabelecido em atos normativos ou regulamentares para tal fim.

## Capítulo II – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

**Art.86** – Para contribuir com o financiamento da gestão planejada, fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser regulamentado pelo Executivo.

**Art.87** – O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será administrado pelo Executivo Municipal, ou por sua designação, em consonância com as deliberações e propostas do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art.88** – O Fundo será produto de receitas decorrentes:

I - da aplicação dos instrumentos de planejamento;

II - do orçamento municipal;

III - do ressarcimento dos custos da infraestrutura;

IV - de rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;

V - de doações, empréstimos ou outras operações financeiras;

VI - multas;

VII - de quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

**Art.89** – O recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão aplicados em:

I - projetos habitacionais;

II - recuperação de áreas degradadas;

III - preservação e conservação ambiental;

IV - implantação de projetos de desenvolvimento;

V - sistema de drenagem urbana;

VI - melhoria da gestão do ciclo urbano das águas;

VII - obras viárias e de transporte;

VIII - obras comunitárias em geral;

IX - outras ações determinadas pelo Prefeito ou indicadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

## Capítulo III – Permissão de Uso





**Art.90** – Fica a Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul autorizada a outorgar a permissão de uso, de que trata o artigo 42, nos seguintes termos:

§ 1º - A permissão de uso e a aprovação do loteamento fechado serão formalizados por Decreto do Poder Executivo.

§ 2º - A outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - No Decreto de outorga da permissão de uso deverão constar os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

§ 4º - Deverá constar do mesmo Decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

§ 5º - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários ou do Loteador, enquanto vigorar a Permissão de Uso em seu nome, desempenhar na parte fechada do loteamento:

I - os serviços de urbanização de vias e praças, inclusive a arborização e a poda de árvores;

II - o fechamento do loteamento por muro de alvenaria ou outro sistema aprovado pela Prefeitura Municipal;

III - a manutenção de serviços de portaria nos acessos principais do loteamento;

IV - a execução, a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

V - a coleta e remoção do lixo domiciliar, que deverá ser depositado em abrigo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo à portaria onde houver serviço público de recolhimento de lixo;

VI - a limpeza das vias de circulação;

VII - a prevenção de sinistros;

VIII - a manutenção e conservação do paisagismo interno e externo da área loteada;

IX - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelem pela segurança, vigilância e bem-estar da população;

X - outros serviços que se fizerem necessários, a critério do Poder Público.

§ 6º - Sem se eximir de sua responsabilidade, a Associação dos Proprietários, ou o loteador, poderá firmar convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas para o cumprimento das obrigações deste artigo.





§ 7º - Se por razões técnicas ou urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso prevista nesta lei, não caberá à Associação dos Proprietários ou ao Loteador, qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente efetuadas.

§ 8º - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objetos de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

**Art.91** – Quando a Associação dos Proprietários ou o loteador de Loteamento Fechado, se omitirem na prestação dos serviços públicos e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas a Prefeitura Municipal assumirá tais serviços determinando:

I - a perda do caráter de loteamento fechado;

II - o pagamento de multa correspondente a 0,1 UFM/m<sup>2</sup> de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento.

**Art.92** – Será permitido à Associação dos Proprietários e ao loteador de Loteamento Fechado, e aos condôminos e ao síndico no caso de Condomínio de Lotes, controlar o acesso à área fechada.

**Art.93** – Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto da permissão de uso, as mesmas passarão ao integrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus ao erário público, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários, ou do loteador, se aquela não tiver sido constituída.

**Art.94** – A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, poderá ser total ou parcial, em loteamento já existente, desde que:

I - haja anuência de 100% (cem por cento) dos proprietários dos lotes inseridos na porção da área objeto do fechamento, onde cada lote corresponderá a um voto;

II - o fechamento não seja obstáculo ao sistema viário da região;

III - sejam obedecidos, no que couber, as exigências constantes desta lei.

IV - os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde e similares não podem ser objeto de fechamento ou permissão de uso.

**Art.95** – Os loteamentos que foram fechados sem a permissão de uso das áreas públicas e encontram-se em situação irregular, deverão enquadrar-se nas exigências desta lei.

§ 1º - A permissão de uso das áreas de lazer e vias de circulação situadas em loteamentos fechados já existentes, deverá ser requerida pela Associação dos Proprietários ou pelo







loteador no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação desta lei, sob pena de multa.

§ 2º - A multa pela falta de regularização, de que trata o parágrafo anterior, será correspondente a 0,01 UFM/m<sup>2</sup> de terreno, aplicada a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

§ 3º - As penalidades previstas nesta lei poderão ser regulamentadas por ato administrativo próprio, devendo ser processadas através de Auto de Infração e Multa, no qual deverá constar, obrigatoriamente:

I - data da lavratura;

II - nome e localização do loteamento;

III - descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV - dispositivo legal infringido;

V - penalidade aplicável;

VI - assinatura, nome legível e cargo da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

§ 4º - A critério da fiscalização, poderão ser lavradas intimações, com prazo não superior a 30 dias, para que sejam sanadas eventuais irregularidades, sem prejuízo de eventuais embargos e multas.

§ 5º - Caberá impugnação ao Auto de Infração e à imposição de penalidade, a ser apresentada pelo atuado junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

§ 6º - A decisão definitiva, emitida pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, que impuser ao atuado a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da comunicação.

**Art.96** – A Associação dos Proprietários ou Loteador, enquanto vigorar em seu nome a permissão de uso outorgada nos termos da lei para loteamento fechado, deverá afixar, em lugar visível na (s) entrada (s) do loteamento, placa (s) com os seguintes dizeres:

I - denominação do loteamento;

II - permissão de uso regulamentada pelo Decreto (nº e data) nos termos da Lei Municipal (nº e ano) outorgada à (razão social da Associação ou do Loteador, nº do CNPJ e/ou Inscrição Municipal).

**Art.97** – Para efeito Fiscal, cada lote do Loteamento Fechado ou Condomínio de Lotes será tratado como uma unidade autônoma.





**Art.98** – Os empreendimentos passíveis de fechamento, com controle de acesso, devem atender aos seguintes requisitos.

I - harmonizar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária principal, especialmente quantos às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras.

II - as vias de acesso a serem implantadas simultaneamente a instituição do condomínio de lotes e destinadas ao uso comum dos condôminos, devem ter pavimentação com soluções adequadas de drenagem de águas pluviais, as redes de energia elétrica e de água potável.

**Art.99** – Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina a Legislação Municipal.

#### Capítulo IV – Utilização compulsórios

**Art.100** – O parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios, como instrumentos de política urbana para solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, deve ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e deve ser aplicado a todos os terrenos incluídos no perímetro urbano, que não se tratem de área de expansão, indicada no Mapa PD.01, desde que não estejam sujeitos a restrições ambientais, urbanísticas ou históricas para sua ocupação.

**Art.101** – Consideram-se subutilizados as edificações localizadas nas ZPC, CCS.1, CCS.2 e CCS.3, zonas estas determinadas no Artigo 12, que não possuem uso comprovado por mais de 2 anos.

Parágrafo único - Para a consideração prevista no *caput* excetuam-se os imóveis com área máxima de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que seja o único bem imóvel de seu proprietário.

**Art.102** – Decorrido o prazo definido para execução do instrumento, será aplicado o Imposto Territorial Progressivo no Tempo e, após, ficará facultado ao Poder Público promover a desapropriação do imóvel, mediante indenização com título da dívida pública, ou ainda, permitir a sua alienação ou concessão a terceiros, condicionadas ao cumprimento da obrigação estabelecida.

Parágrafo único – O Poder Público poderá facultar a proprietário de área atingida, a requerimento dele, o estabelecimento de consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

#### Capítulo V – Do IPTU Progressivo no Tempo

**Art.103** – O IPTU progressivo no tempo deve ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nos imóveis considerados como subutilizados no Artigo 100 da presente lei.





## Capítulo VI – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

**Art.104** – A desapropriação com pagamentos em títulos deve ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nos imóveis considerados como subutilizados no Artigo 100 da presente lei.

## Capítulo VII – Do Usucapião Especial do Imóvel Urbano

**Art.105** – O usucapião especial do imóvel urbano deve ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, sendo passível de ser aplicado em todo imóvel incluso no perímetro urbano que não esteja sujeito a restrições ambientais, urbanísticas ou históricas para sua ocupação.

## Capítulo VIII – Do Direito de Superfície

**Art.106** – O direito de superfície deve ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, sendo passível de ser aplicado em todo imóvel incluso no perímetro urbano, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos dispostos no Plano Diretor.

## Capítulo IX - Do Direito de Preempção

**Art.107** - O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares e deve ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Art.108** - Ficam sujeitas a este instrumento as áreas designadas como de especial interesse no artigo 11 desta Lei, bem como as Zonas apresentadas no artigo 12, item IV, até nova revisão do Plano Diretor.

## Capítulo X - Da Concessão Onerosa do Direito de Construir

**Art.109** – A Concessão Onerosa do Direito de Construir será aplicada nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nas áreas onde o Uso e Ocupação do Solo permitir coeficiente de aproveitamento maior que o definido na Tabela 3 do Anexo 3 da presente lei, sendo, na ZPC (Zona Predominantemente Comercial), CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1) e CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo Único - O cálculo de mensuração da contrapartida a ser prestada pelo beneficiário a que se refere o *caput* será regido por meio de decreto municipal.

**Art.110** – A contrapartida a ser prestada pelo beneficiário referente da concessão onerosa do Direito de Construir, será definida pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano com base no parágrafo único do artigo 108 desta lei.

## Capítulo XI – Da Transferência do Potencial Construtivo





**Art.111** – Entende-se por potencial construtivo de um imóvel o produto de sua área pelo coeficiente de aproveitamento da zona onde estiver localizado, definidos pelas disposições sobre Uso e Ocupação do Solo.

**Art.112** – Fica permitida a transferência do potencial construtivo de imóveis que tenham restrições de natureza ambiental ou histórica, que impeçam a sua plena utilização, para outros imóveis situados nas áreas onde o Uso e Ocupação do Solo permitir coeficiente de aproveitamento maior que o definido na Tabela 3 do Anexo 3 da presente lei, ou seja, na ZPC (Zona Predominantemente Comercial), CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1) e CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2).

§ 1º - A transferência do potencial construtivo realizar-se-á em uma única vez por imóvel, com a interveniência do Poder Executivo e respectiva averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - A transferência do potencial construtivo será condicionada ao cumprimento das condições de restrições geradoras do fato.

**Art.113** – A tramitação do processo de transferência do potencial construtivo deve ser efetuada pela unidade funcional competente da prefeitura.

## Capítulo XII – Das Operações Urbanas Consorciadas

**Art.114** – Entende-se por Operação Urbana Consorciada, o conjunto integrado de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público Municipal, tendo como objetivo, transformações urbanísticas e estruturais na cidade.

**Art.115** – As Operações Urbanas Consorciadas garantem a participação da iniciativa privada, como a de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores, bem como de outros órgãos governamentais, para alcançar, em uma determinada área, as transformações urbanísticas e estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1º - A iniciativa para promover operações urbanas será:

I – do Poder Executivo; e

II – da iniciativa privada, desde que haja interesse público comprovado.

§ 2º - Os recursos obtidos pelo Poder Público em razão da contrapartida exigida dos proprietários, usuários e investidores, serão aplicados na própria operação urbana consorciada.

§ 3º - Poderão ser expedidos, pelo Poder Público, certificados de potencial adicional de construção, para ser utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pelo regulamento específico que aprovar a operação urbana consorciada.

**Art.116** – As operações urbanas consorciadas devem ocorrer nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.





### Capítulo XIII – Do Estudo de Impacto de Vizinhança

**Art.117** – O Estudo de Impacto de Vizinhança será aplicado nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e deve ser aplicado:

I – aos usos de significativo impacto ambiental ou de infraestrutura conforme os parâmetros definidos abaixo;

- a) - industrial - igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- b) - institucional - igual ou superior a 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados);
- c) - serviços / comércio - igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

II – aos usos considerados como permissíveis pela Tabela 2, desta lei, e aos que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano faça exigência;

III – aos usos proibidos pela Tabela 2, desta lei, que comprovadamente não impactem, ou que preveem medidas mitigadoras de impacto sobre:

- a) - os padrões culturais;
- b) - as redes locais de sociabilidade;
- c) - os sistemas ambientais;
- d) - a rede de infraestrutura;
- e) - os equipamentos públicos; ou,
- f) - o sistema viário.

**Art.118** – O Poder Público, através de ato regulamentar, poderá definir os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana ou de expansão urbana, que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança, para obtenção de licenças ou autorizações de parcelamento, construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único – O Estudo de Impacto de Vizinhança será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dos seguintes itens:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;





V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; e

VIII - produção e nível de ruídos ou poluição sonora.

**Art.119** – O estudo do impacto de vizinhança deverá ser protocolado na Prefeitura Municipal, composto pelos seguintes documentos conforme a necessidade:

I - Requerimento direcionado ao Prefeito Municipal solicitando parecer sobre o impacto de vizinhança, identificando a localização exata do empreendimento/atividade descrevendo o uso pretendido;

II - Projeto Arquitetônico no caso de empreendimento que envolvam a construção de novas edificações;

III - Projeto Elétrico com levantamento de carga no caso de empreendimento que envolva a construção de novas edificações com mais de 4 unidades residenciais ou implantação de indústria ou comércio que utilizem equipamentos de alta voltagem;

IV - Parecer Técnico emitido do DEMUTRAN Departamento Municipal de Trânsito de Santa Fé do Sul, favorável a implantação do empreendimento/atividade, ou identificando quais as medidas atenuadoras referentes as vias de circulação, acessos, direcionamento do fluxo dentre outras que deverão ser providenciadas para que o empreendimento seja favorável.

V - Parecer Técnico emitido pela concessionária responsável pelo fornecimento de água potável e tratamento de esgoto do Município de Santa Fé do Sul, favorável a implantação do empreendimento/atividade, ou identificando quais as medidas atenuadoras referentes ao fornecimento de água potável, tratamento de esgoto, drenagem pluvial dentre outras que deverão ser providenciadas para que o empreendimento seja favorável.

VI - Relatório descrevendo minuciosamente o empreendimento/atividade pretendida, constando no que couber;

a) - dados necessários à análise da adequação do empreendimento às condições do local e do entorno: a) localização e acessos gerais; b) atividades previstas; e) áreas, dimensões e volumetria; d) levantamento planialtimétrico do imóvel quando for o caso; e) mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone no perímetro do empreendimento quando for o caso; f) capacidade do atendimento pelas concessionárias das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone para a implantação do empreendimento quando for o caso;

b) - dados necessários à análise das condições viárias da região: a) entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário; b) sistema viário e de transportes coletivos do entorno; e) demarcação de melhoramentos públicos, em execução ou já aprovados na vizinhança; d) compatibilização do sistema viário com o empreendimento;





4c) - dados necessários à análise de condições ambientais específicas do local e de seu entorno: a) produção e nível de ruído; b) produção e volume de partículas em suspensão e de fumaça; d) destino final do entulho da obra; e) existência de recobrimento vegetal de grande parte no terreno.

§ 1º - O parecer Técnico emitido do DEMUTRAN Departamento Municipal de Trânsito de Santa Fé do Sul, deverá ser solicitado por meio de requerimento protocolado na Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul;

§ 2º - O parecer Técnico emitido da concessionária responsável pelo fornecimento de água potável e tratamento de esgoto do Município, deverá ser solicitado junto ao mesmo;

§ 3º - O relatório descrito no inciso VI deverá ser elaborado e assinado por profissionais habilitados.

**Art.120** – Os estudos e os relatórios de impacto urbanístico e de vizinhança elaborados pelo interessado sob a responsabilidade de técnicos legalmente habilitados serão analisados por uma comissão municipal, a ser criada para tal fim, composta, preferencialmente, por representantes:

I - do Poder Executivo;

II - de Concessionárias e de permissionárias do serviço público;

III - do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV - do órgão municipal de trânsito

V - das organizações da sociedade civil interessadas;

VI - da população afetada; e,

VII - representantes de corretores de imóveis.

**Art.121** – O Poder Executivo, baseado na análise do Relatório de Impacto Urbanístico e de Vizinhança, exigirá do empreendedor, às suas expensas, quando necessário, todas as obras e medidas atenuadoras e compensatórias do impacto previsível.

## TÍTULO VI – DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO

### Capítulo I – Do Sistema Gerencial de Planejamento

**Art.122** – O processo de planejamento permanente terá por objetivo a orientação do ordenamento do território, com o desenvolvimento e aprimoramento dos objetivos e das diretrizes estabelecidas nesta lei.

**Art.123** – Para efeitos do Plano Diretor Sustentável considera-se processo de planejamento:

I - a definição de objetivos a serem determinados em função da realidade local;





II - a preparação dos meios para atingi-los;

III - o controle de sua aplicação e a avaliação dos resultados obtidos.

**Art.124** – A coordenação do processo permanente de planejamento competirá à unidade funcional específica, constante da estrutura administrativa da Prefeitura, que terá dentre outras atribuições:

I - promover a consecução de programas e projetos decorrentes das políticas explicitadas no Plano Diretor Sustentável;

II - vincular as ações dos diversos órgãos de administração municipal às diretrizes do Plano Diretor Sustentável;

III - acompanhar a execução dos programas e projetos de planejamento urbano e de desenvolvimento municipal;

IV - compatibilizar com as instituições intermunicipais, as diretrizes do desenvolvimento municipal;

V - elaborar estudos e pesquisas para acompanhar a evolução da estrutura urbana;

VI - monitorar a implementação das diretrizes do Plano Diretor Sustentável, visando a avaliação do seu impacto sobre a cidade como também o atendimento de seus objetivos;

VII - propor a revisão das diretrizes, planos, programas e instrumentos, no caso de ocorrer impacto negativo sobre a cidade ou o município; e

VIII - implantar e manter atualizado o sistema de informações, inclusive o Banco de Dados Municipal.

**Art.125** - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser regulamentado por ato específico, será um órgão de assessoria, de caráter consultivo e fiscalizador e terá por objetivo assessorar a Administração Pública nos assuntos relativos ao planejamento urbano e desenvolvimento municipal.

Parágrafo único – O Conselho será composto de membros da sociedade civil organizada e de membros de órgãos públicos municipais, constituindo-se, dentre outros, por representantes dos seguintes segmentos:

- a) - Câmara de Vereadores;
- b) - Associação Comercial e Empresarial;
- c) - Ordem dos Advogados do Brasil;
- d) - Conselho de Turismo;
- e) - Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- f) - Programa de Desenvolvimento Econômico de Santa Fé do Sul – PROEMPRESA;
- g) - Secretaria de Planejamento;
- h) - Secretaria de Obras e Serviços Públicos;
- i) - Concessionária dos serviços de fornecimento de água e tratamento de esgoto do Município.







**Art.126** – Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - propor as diretrizes básicas a serem observadas no Plano Diretor Sustentável, acompanhar a sua implementação, bem como propor as alterações que julgar necessárias quando da sua revisão;

II - examinar a compatibilidade entre programas, projetos e planos municipais e as diretrizes do Plano Diretor Sustentável;

III - compatibilizar as ações, diretrizes e prioridades provenientes dos diferentes conselhos municipais;

IV - sugerir as prioridades para utilização do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

V - verificar o cumprimento da legislação urbanística, apontando aos órgãos competentes as eventuais irregularidades;

VI - pronunciar-se sobre assuntos relativos ao planejamento urbano e ao desenvolvimento municipal: a) quando requerido pelo Prefeito Municipal; b) quando forem considerados pelo Conselho como matérias de especial interesse; ou, c) quando for solicitado pela sociedade civil;

VII - solicitar à Prefeitura Municipal a realização de estudos e pesquisas referentes às questões urbanas consideradas relevantes à população;

VIII - solicitar informações sobre programas, projetos e planos relativos à matéria de sua competência;

IX - solicitar ao Prefeito, o comparecimento de Secretários Municipais, para prestar esclarecimentos sobre assuntos referentes às questões territoriais e urbanas;

X - encaminhar aos órgãos competentes as reivindicações que lhe forem apresentadas por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas; e

XI - elaborar seu Regimento Interno.

**Art.127** – Durante o período em que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano não estiver formado e regulamentado, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos (SEOSP) assumirá provisoriamente as atribuições designadas por esta lei.

## Capítulo II - Do Licenciamento

### SEÇÃO I – DO LICENCIAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art.128** – Para a realização dos usos e atividades previstos nesta lei ou para a construção, demolição ou reforma de qualquer edifício, na área compreendida pelo perímetro urbano ou área de expansão urbana do Município, deverá ser requerida Licença à Prefeitura.





§1º - A licença, de que trata o *caput*, deverá ser requerida pelo proprietário ou possuidor do imóvel a qualquer título.

§ 2º - As normas relativas ao controle de edificações são aquelas constantes do Código Sanitário Estadual – Lei 10.083, de 23 de setembro de 1998 e/ou legislação correlata, complementar ou substitutiva.

**Art.129** – Somente será expedida licença para a edificação que atenda às disposições das legislações pertinentes e cujo lote esteja regularizado junto ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

**Art.130** – Não se expedirá licença para qualquer edificação em espaço de uso público como praças, jardins, vias de circulação ou em áreas que prejudiquem projetos urbanos, como parques, prolongamento ou execução de vias, e outros que vierem a ser considerados impróprios, com exceção das permissões, concessões e autorizações, delegadas ou outorgadas nos termos da legislação em vigor.

**Art.131** – A licença para a localização e funcionamento de qualquer atividade considerada perigosa, incômoda ou nociva, dependerá, além das especificações exigidas para a zona, da aprovação técnica do projeto e das instalações, pelos órgãos competentes, além do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único – Os alvarás de funcionamento a que se refere este artigo poderão ser cassados, a qualquer título e a qualquer tempo, pelo órgão competente, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município, sempre que o uso evidenciar discordância das normas técnicas vigentes.

**Art.132** – O prazo de vigência das licenças de uso, construção, reforma ou demolição será de dois anos, a partir da data de sua expedição.

§ 1º - Será considerada prescrita a licença caso não se tenha iniciado a obra ou estabelecido o seu uso neste período, ou, se a obra já tenha sido iniciada, mas não esteja concluída no prazo previsto na licença expedida quando for o caso.

§ 2º - Considera-se a obra já iniciada com a conclusão dos baldrame, sapatas ou estaqueamento, no caso de construção; ou executada ao menos a metade dos serviços previstos, no caso de reforma ou demolição.

§ 3º - O prazo estabelecido neste artigo poderá ser prorrogado, a critério da autoridade competente, quando não se considere tal prorrogação contrária aos interesses públicos.

§ 4º - Para solicitar a prorrogação do prazo da licença, o interessado deverá apresentar requerimento à Prefeitura, com, no mínimo com 30 (trinta) dias de antecedência do prazo de expiração da licença, declarando os motivos que o levaram a formular tal pedido.

## TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

**Art.133** – Nos projetos de edificação, com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta lei, bem como, nos projetos e empreendimentos enquadrados nas





disposições do capítulo anterior, não será admitida qualquer alteração que resulte no acréscimo de área construída, no aumento do número de unidades habitacionais, na mudança da destinação da edificação ou no agravamento da desconformidade do projeto, com relação ao fixado nesta lei.

Parágrafo único – Os projetos de parcelamento ainda sem a aprovação definitiva e sem Registro no Cartório de Imóveis, ficarão sujeitos às disposições contidas nesta lei e ou às adaptações estabelecidas pelo órgão municipal competente.

**Art.134** – Os expedientes administrativos protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, ainda sem despacho decisório e que não se enquadrem nas disposições ora fixadas, serão decididos de acordo com a legislação anterior, pelo órgão municipal competente ou adaptados às determinações desta lei.

**Art.135** – Para o efeito de aplicação desta lei, tomar-se-á por base, para determinação da área da gleba ou lote, o constante do respectivo registro imobiliário.

**Art.136** – Fica vedada a colocação, mesmo em caráter provisório, de qualquer dispositivo (outdoor, placa, luminoso, adesivo, etc.), que venha a causar poluição visual em locais de interesse turístico, paisagístico, urbanístico e ou de segurança, sob pena da Prefeitura proceder à retirada do mesmo, além da aplicação da multa pertinente, exceto em locais pré-determinados pela Prefeitura Municipal por meio de ato Administrativo.

**Art.137** – As normas dispostas nesta lei serão cumpridas sem prejuízo da observância de outras, ainda que mais restritivas, previstas em legislação federal, estadual e municipal.

**Art.138** – Para a execução desta lei, o Poder Executivo poderá celebrar convênio com órgãos e entidades federais e estaduais, visando, dentre outros objetivos, a fiscalização, a aprovação de projetos e o cumprimento das normas aqui fixadas.

**Art.139** – Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta lei, relacionados com o parcelamento, uso e ocupação do solo, serão analisados pelo órgão municipal competente, juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e definidos através de ato regulamentar expedido pelo Chefe do Executivo.

§ 1º - Para o parcelamento do solo poderão ser adotadas, no que couber, as disposições contidas na Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei Federal nº 9785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 2º – As situações irregulares, anteriores a esta lei, e não enquadradas nas disposições aqui estabelecidas, poderão ser regularizadas se cumpridos os critérios e exigências determinados pelo Poder Público.

**Art.140** – Todos os prazos fixados nesta lei serão contados em dias corridos.

**Art.141** – Toda alteração dos dispositivos desta Lei Complementar deverá seguir o rito ordinário de aprovação legislativa, vedada a aprovação em regime de urgência especial que trata a Lei Orgânica do Município, devendo sempre que possível garantir a efetiva participação da população através de prévia audiência pública.





**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

**Art.142** – As despesas com a execução desta lei correrão por conta de verbas orçamentárias próprias.

**Art.143** – Esta lei será regulamentada por atos administrativos, normativos ou regulamentares próprios, expedidos pelo Poder Executivo.

**Art.144** – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação revogadas em especial as Leis Complementares nº 92, de 03 de dezembro de 2003 e 111, de 25 de julho de 2006 e demais disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 22 de outubro de 2021.

  
**Evandro Farias Mura**  
**Prefeito Municipal**

CÂMARA MUNICIPAL  
SANTA FÉ DO SUL  
Estado de São Paulo

25 OUT. 2021

 PROT. Nº702

PROTOCOLO

CÂMARA MUNICIPAL  
SANTA FÉ DO SUL  
Estado de São Paulo  
APROVADO  
em Sessão de  
08/03/22





**ANEXO 1**

**Tabela 1**  
**CATEGORIAS DE USO**

**I - COMÉRCIO E SERVIÇO 1 (CS.1)**

- Açougues
- Alfaiataria
- Armarinhos
- Barbearias, Salão de beleza
- Bazar
- Bicicletaria
- Bijuterias
- Butiques
- Calçados e bolsas
- Camisaria
- Chaveiro
- Comércio varejista de gás de cozinha
- Consertos de rádio e tv
- Copiadora
- Cutelaria
- Datilografia
- Engraxataria
- Farmácias, drogarias e produtos de beleza (cosmética)
- Floricultura
- Frutaria
- Jornais e revistas
- Livrarias, papelarias, discos, vídeos e fitas
- Locadora de vídeo
- Lojas de confecções e tecidos, magazines e similares
- Mercados
- Mercearia
- Panificadoras
- Peixarias
- Produtos farmacêuticos
- Quitanda

**II - COMÉRCIO E SERVIÇO 2 (CS.2)**

- Agências bancárias, de jornal e de turismo
- Aluguel de roupas
- Antiquários
- Artigos de couro
- Banco de sêmen para reprodução animal





- Carimbos e plastificação
- Casas lotéricas
- Charuteria
- Comércio e venda de gelo
- Comércio e venda de produtos de pesca
- Cortinas e tapetes
- Dedetização
- Equipamentos de informática
- Equipamentos para escritórios
- Estabelecimentos bancários e de crédito
- Estofados
- Estúdios fotográficos, cinematográficos, gravação e similares
- Ferragens
- Ferramentas
- Fotografia e ótica
- Galerias de arte
- Laboratório de prótese
- Laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos
- Lavanderia automática
- Lava-rápido
- Loja de materiais domésticos
- Lojas de decoração
- Materiais elétricos, Lustres, luminárias e hidráulicos
- Material de limpeza
- Material para pinturas
- Moldureiro
- Objetos de couro de uso pessoal
- Oficinas de eletrodomésticos
- Ourives
- Postos de combustíveis
- Postos de telefonia, de correios e telégrafos
- Roupas de cama, mesa, banho e tecidos
- Sapateiro
- Serviços funerários
- Super e hipermercados
- Tabacarias
- Tapeçaria e colchoaria
- Técnico de aparelhos domésticos
- Vendas de eletrodomésticos
- Vendas de materiais de construção (sem depósito)
- Vendas de móveis
- Vidraçaria

### III – COMÉRCIO E SERVIÇO 3 (CS.3)

- Bares, lanchonetes, pastelarias
- Bombonieres





- Cafés
- Confeitarias
- Lanchonetes, pastelarias
- Lojas de conveniência
- Mototáxi
- Restaurantes e churrascarias
- Sorveteria

#### **IV - COMÉRCIO E SERVIÇO 4 (CS.4)**

- Administração e incorporação de imóveis
- Antenas
- Artigos para cabelereiro
- Artigos para festa
- Artigos para jardins
- Auto escola
- Centros de jornalismo
- Clicherias
- Consertos de equipamentos médicos, dentários, ortopédicos e laboratoriais
- Controle tecnológico
- Discos e fitas
- Distribuidora de jornais e revistas
- Embalagens
- Empresa de vigilância
- Empresas de seguro
- Equipamentos de segurança
- Escritório de cobrança
- Escritórios contábeis e despachantes
- Escritórios de instituições bancárias e entidades financeiras
- Estacionamento de veículos, edifícios-garagem
- Estúdios fotográficos e laboratoriais
- Fios têxteis
- Grandes escritórios
- Grandes lojas
- Instituto psicotécnico
- Instrumentos médico-dentários e ortopédicos
- Instrumentos musicais
- Joalheria
- Lavanderia industrial
- Pensões
- Roupas profissionais e de proteção
- Serve-festas
- Showroom
- Telecomunicações
- Tinturaria
- Tipografia





**V - COMÉRCIO PESADO 1 (CP.1)**

- Anúncios luminosos
- Ar condicionado
- Artefatos de borracha ou plásticos
- Artefatos de concreto
- Artefatos de madeira aparelhada
- Artefatos de metal
- Artigos e equipamentos para criadores de animais
- Cantaria
- Carpintaria
- Depósito de gás engarrafado
- Entalhadores
- Fábrica de Gelo
- Gráfica
- Impressoras, editoras
- Indústria caseira
- Lavanderia industrial
- Linotipia
- Locação de Máquinas e equipamentos para Construção Civil
- Marcenaria
- Pintura de placas e cartazes
- Serralheria
- Torneadores

**VI - COMÉRCIO PESADO 2 (CP.2)**

- Adubo e fertilizantes
- Aquecedores
- Armazéns gerais, depósitos em geral
- Carvão e lenha
- Concreteiras
- Conserto de máquinas e equipamentos pesados
- Construtoras
- Cooperativas de consumo
- Depósito de pneus usados
- Depósitos de cigarros, papéis e impressos
- Depósitos de ferro, areia, telha, cal cimento, minerais
- Desumificadores e Umificadores
- Editora de livros
- Entrepostos, cooperativas, silos
- Equipamento de combate ao fogo
- Fábrica de Sucos, Refrigerantes e congêneres
- Fábrica de Esmaltes, Vernizes e congêneres
- Inseticidas
- Madeireira
- Máquinas e equipamentos pesados







- Marmoraria
- Material de construção com venda de produtos básicos (pedra, areia, tijolos, telhas, cimento, cal e madeira)
- Óleos combustíveis
- Pavimentadora
- Produtos frigoríficos e laticínios
- Produtos químicos
- Reciclagem e depósito de vidros, plásticos, papéis, latas
- Serviços de Terraplenagem
- Sucata
- Usina de concreto e asfalto

#### **VII - COMÉRCIO PESADO 3 (CP.3)**

- Agência de consórcio
- Auto-elétricos
- Autopeças e peças mecânicas
- Baterias
- Bombas
- Borracharias
- Comércio varejista de fogos e explosivos
- Concessionárias de veículos, motos, máquinas agrícolas e lanchas, com ou sem oficina conjugada
- Empresas de transporte
- Escapamento e balanceamento de pneus
- Funilaria e pintura
- Galvanoplastia
- Garagens de ônibus e caminhões
- Grandes oficinas, oficinas de lataria
- Lubrificantes e graxas
- Oficinas mecânicas
- Pátios de transportadoras
- Pneus
- Tratores e implementos agrícolas
- Vendas de veículos e acessórios

#### **VIII - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL (S.1)**

- Artesanato
- Artista plástico
- Ateliês
- Bordadeira
- Calceira
- Calista
- Camiseira
- Cerzideira
- Costureira





- Crocheteira
- Depilador
- Eletricista
- Encanador
- Escritório de representação comercial
- Escritório ou consultório de profissional liberal
- Filatelia
- Florista
- Fotógrafo
- Limpeza de pele
- Manicure
- Manufaturas
- Massagista
- Pedicure
- Pedicuro
- Plissadeira
- Tricoteira

**IX – INSTITUIÇÃO DIVERSIFICADA DE EDUCAÇÃO, SAÚDE, ASSISTÊNCIA SOCIAL OU ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA – E1**

- Cursos diversos
- Clínicas, Consultórios
- Laboratórios
- Atendimento Social
- Atendimento Público
- Associações diversas
- Pequenos atelieres de arte
- Casas de culto e Igrejas

**X - EQUIPAMENTOS DE CULTURA, TURISMO, ESPORTES E LAZER (E.2)**

- Academia de ginástica
- Apart-hotel
- Bilhar
- Boates e casas noturnas
- Boliche
- Bufê
- Casas de espetáculo
- Centros comerciais
- Cinemas, teatros, museus, auditório de rádio e televisão
- Clubes, sociedades recreativas, tobogã
- Danceteria
- Diversões eletrônicas
- Estabelecimentos de banhos, duchas e massagens
- Hotéis
- Jogos





**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

- Karakê
- Pebolim
- Pousadas
- Ringue de patinação
- Salão de festas
- Saunas





**ANEXO 2**

**Tabela 2**  
**PARÂMETROS PARA O USO DO SOLO**

Zona		Uso		
		Permitido	Permissível (1)	Proibido
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	R1, R2.a, C, S1, E1	R2.b, R3, CS1, CS3, CP1, E2,	Todos os demais
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	R1, R2.a, C, S1	R2.b, R3, CS1, CS3, CP1, E1, E2	Todos os demais
	ZPREMD (Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade)	R1, C, S1	R2.a, R3, CS1, CS3, E1, E2	Todos os demais
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	R1, C, S1	R2.a, CS1, CS3, E1, E2	Todos os demais
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)		R1, R2a, R2b, C, CS1, CS2, CS3, CS4, S1, E1	R3, CP1, E2, I1	Todos os demais
Corredor Comércio Serviço	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	R1, R2a, R2b, C, CS1, CS2, CS3, CS4, CP1, CP3, CP4 S1, E1	R3, E2, I1, Postos de Combustível	Todos os demais
	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	R1, R2a, C, CS1, CS2, S1, E1	R2b, R3, CS3, CS4, CP1, CP3, E2, I1, Postos de Combustível	Todos os demais
	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3) (3)	R1(2), C, CS1, CS2, CS3, CS4, CP1, CP3, CP4, S1, E1, I1,	R2a(2), R2b(2), R3(2), E2, Postos de Combustível	Todos os demais
Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	R1(2), C, CP1, CP2, CP3, CP4, S.1, I1, I2	CS1, CS2, CS3, E1, E2	Todos os demais
	ZIE.1 (Zona Industrial Especial 1)	R1(2), C, CP1, CP2, CP3, CP4, S.1, I1, I2	CS1, CS2, CS3, E1, E2	Todos os demais





**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

	ZIE.2 (Zona Industrial Especial 2)	R1(2), C, CP2, CP3, 11, 12	CS3,	Todos os demais
--	---------------------------------------	-------------------------------	------	-----------------

(1) Usos permissíveis são aqueles cuja aprovação fica sujeita ao parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e que o Estudo prévio de Impacto de Vizinhança será solicitado.

(2) Para a construção residencial em qualquer Zona Industrial observará o disposto no Artigo 23 desta lei.

(3) Os trechos do Corredor de Comércio e Serviço 3, localizado sobre a Zona Industrial deverá seguir os parâmetros definidos na zona em que está inserido.

*Handwritten signature in blue ink.*





**ANEXO 3**

**Tabela 3**  
**PARÂMETROS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO**

Zona	Coeficiente de Aproveitamento		TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE (%)	RECUO FRONTAL MÍNIMO (M)	RECUOS LATERAL MÍNIMO (M)	
	Mínimo	Máximo					
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	-	2	80	15	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	0,20	2	80	15	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)
	ZPREMD (Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade)	0,20	1	80	20	2,5 (4)	1,5 (1) (5)
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	0,05	0,5	60	20	5 (4)	1,5 (1) (5)
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)	0,5	4 (2)	90	5	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)	
Corredor Comércio Serviço	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	0,5	4 (2)	90	5	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)
	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	0,5	2 (2)	80	será correspondente e a zona em que está inserido	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)





	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3)	0,5	2 (2)	80	será correspondent e a zona em que está inserido	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)
Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	0,5	2	90	5	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)
	ZIE.1 e ZIE.2 (Zona Industrial Especial 1 e 2)	0,5	2	90	5	2,5 (3) (4)	1,5 (1) (5)

(1) A partir do 2.º pavimento os recuos laterais aumentam progressivamente, conforme dispõe o Código Sanitário do Estado de São Paulo.

(2) Através dos instrumentos de gestão "outorga onerosa do direito de construir" e "transferência do potencial construtivo" o coeficiente de aproveitamento poderá ser superior ao máximo permitido.

(3) Para a construção de garagens e/ou varandas cobertas não haverá necessidade de recuo frontal, desde que a cobertura não avance sobre a calçada e haja coleta de águas pluviais de forma que não seja despejada diretamente sobre o passeio público.

(4) Quando a construção se tratar de prédio comercial, comercial misto com residencial sobreposto a partir do 1º pavimento ou prédio industrial, poderá ser dispensado o recuo frontal.

(5) Os recuos mínimos laterais e nos fundos (a definição da lateral e do fundo será a mesma descrita na escritura do imóvel) do terreno podem ser dispensados, quando não houver iluminação e ventilação voltadas para os lotes vizinhos, e desde que a edificação nas divisas laterais com lotes vizinhos não exceda a 80% do comprimento total do lote em cada um dos lados no caso de construções residenciais, e 90% no caso de construções comerciais/industriais, sendo que os corredores de circulação externa e poços de iluminação, deverão atender ao código sanitário.





**ANEXO 4**

**Tabela 4**  
**PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO**

Zona		DIMENSÃO MÁXIMA QUADRAS (M)	LARGURA MÍNIMA VIAS (M)	ÁREA MÍNIMA LOTES (M <sup>2</sup> )	ÁREA MÁXIMA LOTES (M <sup>2</sup> )	TESTADA MÍNIMA (M)
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	200	(2)	200 (1)	600	10 (1) (4)
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	200	(2)	300	900	12 (4)
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	-	(2)	1000	5.000	15 (4)
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)		100	(2)	180	-	8 (4)
Corredor Comércio Serviço	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	-	(2)	500	-	15 (4)
	ZIE.1 (Zona Industrial Especial 1)	-	(2)	600	-	15 (4)
	ZIE.2 (Zona Industrial Especial 2)	-	(2)	1000	-	15 (4)
Zona de Expansão	ZERAD (Zona de Expansão Residencial de Alta Densidade)	200	(2)	200 (1)	600	10 (1) (4)







ZERMD (Zona de Expansão Residencial de Média Densidade)	200	(2)	300	900	12 (4)
ZEREMD (Zona de Expansão Residencial Especial de Média Densidade)	-	(2)	600	5000	15 (4)
ZERBD (Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade)	-	(2)	1000	5000	15 (4)
ZECCS (Zona de Expansão de Corredor de Comércio e Serviço)	(3)	(3)	(3)	-	(3)
ZEI (Zona de Expansão Industrial)	-	16	500 (5)	-	15 (4)

(1) O parcelamento de lotes em áreas consideradas como Área de Especial Interesse Social especificadas no mapa P.D.9 e P.D.10, a dimensão mínima do lote poderá ser de 125 m<sup>2</sup>, com testada mínima de 5 metros.

(2) O sistema viário deve seguir o Título III desta lei.

(3) Nos Corredores de Comércio e Serviço, os parâmetros de parcelamento seguem aqueles da zona por onde estão se sobrepondo.

(4) Nos terrenos de esquina que possuem seguimento curvo de divisa na confluência das vias públicas, deverão ser prolongados seguimentos de reta com no mínimo 4 metros lineares a partir das extremidades da curva confrontando paralelamente com suas respectivas vias limítrofes.

(5) Na ZEI - Zona de Expansão Industrial igualmente pertencente à bacia hidrográfica do Córrego Cabeceira Comprida deverá seguir os parâmetros urbanísticos da ZIE.1-Zona Industrial Especial 1.

É proibido qualquer tipo de parcelamento nos terrenos localizados na AEIA. 5.

A aprovação de projetos se dará após prévia inspeção da Secretaria de Obras e Serviços Públicos.





**ANEXO 5**

**Tabela 5**  
**VAGAS DE ESTACIONAMENTO**

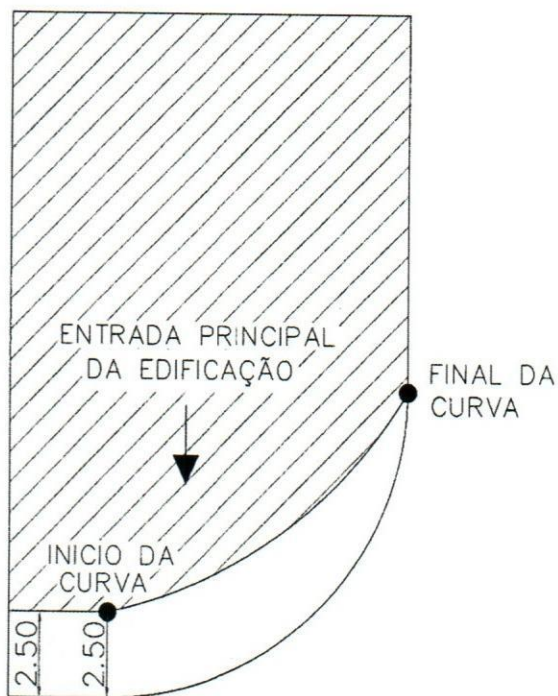
<b>Atividade</b>	<b>Nº de Vagas Mínimo</b>
Edifícios de Apartamento	1 vaga para cada 100 m <sup>2</sup> de área construída ou 1 vaga para cada unidade habitacional até 2 quartos
Edifícios de Kitnets	1 vaga para cada duas unidades
Comércio Atacadista	1 vaga cada 150 m <sup>2</sup> de área construída
Hospitais	1 vaga cada 50 m <sup>2</sup> de área construída
Oficinas de Veículos	1 vaga cada 100 m <sup>2</sup> de área construída
Depósitos	1 vaga cada 100 m <sup>2</sup> de área construída
Hotel	1 vaga cada 2 unidades de alojamento
Motel	1 vaga cada unidade de alojamento
Auditórios e Teatros com mais de 200 lugares	1 vaga cada 20 m <sup>2</sup> área construída de acesso ao público
Supermercado	1 vaga cada 20 m <sup>2</sup> de área de venda construída
Centro comercial, Loja de Departamentos	1 vaga cada 30 m <sup>2</sup> de área construída



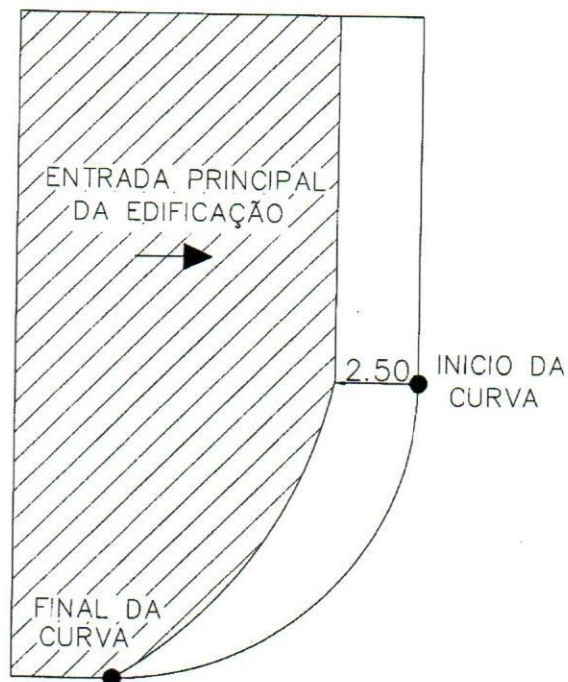


**ANEXO 6**

**Recuo Frontal das Edificações em terrenos de esquina**



Exemplo 1



Exemplo 2





**INDICE**

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

**TÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Capítulo I – Da definição, do princípio e do objetivo art. 1 ao 4

.....  
Capítulo II – Da função social da propriedade urbana art. 5

**TÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL**

Capítulo I – Do ordenamento territorial art. 6 ao 9

.....  
Capítulo II – Das áreas de especial interesse art. 10 e 11

**Capítulo III – Do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano**

SEÇÃO I – DO ZONEAMENTO art. 12

.....  
SEÇÃO II – DO USO DO SOLO art. 13 a 17

.....  
SEÇÃO III – DA OCUPAÇÃO DO SOLO art. 18 a 22

.....  
SEÇÃO IV – DAS EDIFICAÇÕES..... art. 23 a 26

.....  
SEÇÃO V – DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEL art. 27 a 34

.....  
SEÇÃO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO art. 35 a 37

.....  
SEÇÃO VII – DO PARCELAMENTO DO SOLO art. 38 a 51

.....  
SEÇÃO VIII – DO PROJETO DE art. 52 a 59

LOTEAMENTO..... art. 60

SEÇÃO IX - DO PROJETO DE art. 61 a 65

DESMEMBRAMENTO..... art. 66 e 67

SEÇÃO X - DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE art. 68 a 73

LOTES..... art. 74 e 75

SEÇÃO XI - DO REGISTRO DO art. 76 e 77

PARCELAMENTO..... art. 78

**TÍTULO III – DO SISTEMA VIÁRIO E DE art. 79 e 80**

**CIRCULAÇÃO.....**

**TÍTULO IV – DAS POLÍTICAS SETORIAIS E INTERSETORIAIS**

Capítulo I – Dos aspectos gerais art. 74 e 75

.....  
Capítulo II – Da gestão sobre o patrimônio ambiental art. 76 e 77

.....  
Capítulo III – Da política de habitação art. 78

.....  
Capítulo IV – Da gestão do ciclo urbano das águas art. 79 e 80

.....





Capítulo V – Da gestão dos resíduos sólidos	art. 81
.....	
Capítulo VI – Da localização dos serviços e equipamentos sociais	art. 82
.....	
<b>TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO</b>	
Capítulo I – Dos meios funcionais	art. 83 e 84
.....	
Capítulo II – Do fundo municipal de desenvolvimento urbano	art. 85 a 88
.....	
Capítulo III – Permissão de Uso	art. 89 a 98
.....	
Capítulo IV – Utilização compulsórios	art. 99 a 101
.....	
Capítulo V – Do IPTU Progressivo no Tempo	art. 102
.....	
Capítulo VI – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos	art. 103
.....	
Capítulo VII – Do Usucapião Especial do Imóvel Urbano	art. 104
.....	
Capítulo VIII – Do direito de Superfície	art. 105
.....	
Capítulo IX – Do Direito de Preempção	art. 106 e 107
.....	
Capítulo X – Da Concessão Onerosa do Direito de Construir	art. 108 a 109
.....	
Capítulo XI – Da Transferência do Potencial Construtivo	art. 110 a 112
.....	
Capítulo XII – Das Operações Urbanas Consorciadas	art. 113 a 115
.....	
Capítulo XIII - Do Estudo de Impacto de Vizinhança	art. 116 a 120
.....	
<b>TÍTULO VI – DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO</b>	
Capítulo I – Do sistema gerencial de planejamento	art. 121 a 126
.....	
Capítulo II – Do licenciamento	
SEÇÃO I – DO LICENCIAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	art. 127 a 131
.....	
<b>TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS</b>	art. 132 a 148





## ANEXOS

Anexo 1 - Tabela 1 – Categorias de Uso

Anexo 2 - Tabela 2 – Parâmetros para o uso do solo

Anexo 3 - Tabela 3 – Parâmetros para ocupação do solo

Anexo 4 - Tabela 4 – Parâmetros para parcelamento do solo

Anexo 5 - Tabela 5 – Vagas de estacionamento

Anexo 6 - Recuo Frontal das Edificações em terrenos de esquina

## MAPAS

PD.1 – Proposta de Expansão Urbana

PD.2 a PD.6 – Área de Especial Interesse Ambiental

PD.7 a PD.8 – Área de Especial Interesse Urbanístico

PD.9 a PD.10 – Áreas de Especial Interesse Histórico, Utilização Pública, Interesse Social

PD.11 a PD.12 – Área de Especial Interesse Turístico

PD.13 a PD.15 – Diretrizes do Zoneamento





**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

PLANO DIRETOR



COMPILADO

30



**PREFEITURA**

Sempre ao seu lado

**INDICE****PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL****TÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

- Capítulo I – Da definição, do princípio e do objetivo ..... art. 1 ao 4  
 Capítulo II – Da função social da propriedade urbana ..... art. 5 ao § 4

**TÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL**

- Capítulo I – Do ordenamento territorial ..... art. 6 ao 9  
 Capítulo II – Das áreas de especial interesse ..... art. 10 e 11  
 Capítulo III – Do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano  
 SEÇÃO I – DO ZONEAMENTO ..... art. 12  
 SEÇÃO II – DO USO DO SOLO ..... art. 13 a 17  
 SEÇÃO III – DA OCUPAÇÃO DO SOLO ..... art. 18 a 22  
 SEÇÃO IV – DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS ..... art. 23 a 28  
 SEÇÃO V – DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEL ..... art. 29 a 36  
 SEÇÃO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO ..... art. 37 a 39  
 SEÇÃO VII – DO PARCELAMENTO DO SOLO ..... art. 40 a 49

**TÍTULO III – DO SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO..... art. 50 a 55****TÍTULO IV – DAS POLÍTICAS SETORIAIS E INTERSETORIAIS**

- Capítulo I – Dos aspectos gerais ..... art. 56 e 57  
 Capítulo II – Da gestão sobre o patrimônio ambiental ..... art. 58 e 59  
 Capítulo III – Da política de habitação ..... art. 60  
 Capítulo IV – Da gestão do ciclo urbano das águas ..... art. 61 e 62  
 Capítulo V – Da gestão dos resíduos sólidos ..... art. 63  
 Capítulo VI – Da localização dos serviços e equipamentos sociais ..... art. 64

**TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO**

- Capítulo I – Dos meios funcionais ..... art. 65 e 66  
 Capítulo II – DO fundo municipal de desenvolvimento urbano ..... art. 67 a 70  
 Capítulo III – Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios ..... art. 71 a 73  
 Capítulo IV – Do IPTU progressivo no tempo ..... art. 74  
 Capítulo V – Da desapropriação com pagamento de títulos ..... art. 75  
 Capítulo VI – Do usucapião especial de imóvel urbano ..... art. 76





# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

Capítulo VII – Do direito de superfície .....	art. 77
Capítulo VIII – Do direito de preempção .....	art. 78 e 79
Capítulo IX – Da concessão onerosa do direito de construir e de alteração de uso.....	art. 80 e 81
Capítulo X – Da transferência do potencial construtivo .....	art. 82 a 84
Capítulo XI – Das operações urbanas consorciadas .....	art. 85 a 87
Capítulo XII – Do estudo de impacto de vizinhança .....	art. 88 a 94

## TÍTULO VI – DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO

Capítulo I – Do sistema gerencial de planejamento.....	art. 95 a 100
Capítulo II – Do licenciamento	
SEÇÃO I – DO LICENCIAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	art. 101 a 105
SEÇÃO II – DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO .....	art. 106 a 112
SEÇÃO III – DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO .....	art. 113
SEÇÃO IV – DO REGISTRO E DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO.....	art. 114 a 117

## TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS .....

---



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

## ANEXOS

Anexo 1 - Tabela 1 – Categorias de Uso

Anexo 2 - Tabela 2 – Parâmetros para o uso do solo

Anexo 3 - Tabela 3 – Parâmetros para ocupação do solo

Anexo 4 - Tabela 4 – Parâmetros para parcelamento do solo

Anexo 5 - Tabela 5 – Vagas de estacionamento e áreas de lazer



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

## MAPAS

- PD.1 – Proposta de Perímetro Urbano
- PD.2 – Proposta de Expansão Urbana
- PD.3 – Proposta de Expansão Urbana
- PD.4 a PD.10 – Áreas de Especial Interesse
- PD.11 – Diretriz do zoneamento da área urbana
- PD.12 – Diretriz do zoneamento na área sul
- PD.13 – Seção Transversal das vias



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

## LEI COMPLEMENTAR Nº 111, DE 25 DE JULHO DE 2006.

Altera a redação da Lei Complementar nº 92, de 03 de dezembro de 2002, 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 municípios;
- 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:



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

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.



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

**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;
- II. **loteamento:** é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, novos logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- III. **desmembramento:** é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem qualquer abertura de novas vias ou novos logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- IV. **quadra:** é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação e logradouros públicos;
- V. **lote:** é o terreno servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;
- VI. **alinhamento:** é a linha divisória existente entre um terreno de propriedade particular ou pública e um logradouro público;
- VII. **testada ou frente do lote:** é o comprimento da linha da divisa lindeira à via pública ou logradouro público;
- VIII. **eixo da via:** é a linha que, passando pelo seu centro, é eqüidistante dos alinhamentos;
- IX. **profundidade do lote:** é o quociente entre a área do lote e a sua frente ou, o comprimento das divisas laterais.
- X. **passelo:** é a parte da via pública entre a guia do leito carroçável e o alinhamento.
- XI. **área construída ou de construção:** é a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluindo os espaços ocupados pelas paredes;
- XII. **área máxima de construção:** é o limite de área de construção que pode ser edificada em um lote urbano;
- XIII. **percentual de ocupação:** é a relação entre a área de projeção de uma edificação sobre um terreno e a área deste terreno;
- XIV. **percentual de permeabilidade:** é a relação entre a área não pavimentada, ou com pavimento permeável, e a área deste terreno;
- XV. **coeficiente de aproveitamento:** é a relação entre a área máxima de construção e a área total de um terreno;
- XVI. **recoo frontal:** é o afastamento da edificação em relação ao alinhamento, podendo um lote possuir mais de um recuo frontal em caso de terrenos de esquina ou mais de uma frente;
- XVII. **recoo lateral:** é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote;
- XVIII. **fundo de vale:** são os rios, riachos ou vales, com ou sem curso d'água;
- XIX. **usos conservacionistas:** tratam-se de usos que levam em consideração o manejo ambiental do lugar, visando a sua conservação, como por exemplo: permeabilidade do solo, vegetação, sistemas de drenagem etc.



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

- XX. **usos preservacionistas:** são usos que não modificam fisicamente a área em questão, não resultando em aterros, vias, edificações e obras em geral;
- XXI. **mezanino:** é o piso intermediário entre dois pavimentos consecutivos e que não excede 1/3 (um terço) da área do piso que lhe dá acesso.

## Capítulo II – Das Áreas de Especial Interesse

**Art.10** – As Áreas de Especial Interesse, de acordo com as suas características, devem ser classificadas como:

**I – Área de Especial Interesse Ambiental,** constituindo-se naquela necessária à manutenção ou recuperação de recursos naturais e paisagísticos bem como a que apresente riscos à segurança e ao assentamento humano. Ficam as Áreas de Especial Interesse Ambiental consideradas como áreas de conservação e sujeitas a parâmetros urbanísticos e/ou de manejo de solo, indicados pelo CONDEMA, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Conselho de Proteção dos Bens Municipais junto com a Secretaria de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente, de forma coerente a cada área e à legislação federal, estadual e municipal pertinentes. Qualquer tipo de intervenção nestas áreas deve possuir aprovação prévia daqueles órgãos institucionais e, dependendo do caso, deve ser exigido um "estudo de impacto de vizinhança". Sobre estas áreas incide também os instrumentos "direito de preempção", "transferência do potencial construtivo" e "operações urbanas consorciadas";

**II – Área de Especial Interesse Urbanístico,** constituindo-se naquela que demande tratamento urbanístico próprio por sua expressão ou, ainda, se for área degradada, demandando a sua reestruturação urbana. As Áreas de Especial Interesse Urbanístico são regidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano junto com a Secretaria de Obras e Serviços Públicos;

**III – Área de Especial Interesse Histórico,** constituindo-se pelo conjunto urbano com interesse de tratamento especial, por ser ponto de referência da paisagem enquanto testemunho da história local ou regional. Qualquer modificação, seja ela reforma, ampliação ou demolição, numa Área de Especial Interesse Histórico, fica sujeita à aprovação prévia do Conselho de Proteção dos Bens Municipais junto com a Secretaria de Cultura e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Sobre estas áreas incidem os instrumentos "direito de preempção", "transferência do potencial construtivo" e "operações urbanas consorciadas";

**IV – Área de Especial Interesse Turístico,** constituindo-se naquela que, por suas características urbanísticas e paisagísticas, contribua para a formação ou consolidação do sistema turístico municipal. As áreas de Especial Interesse Turístico devem ser prioritárias em projetos e obras de melhoramentos, coordenadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Conselho de Proteção dos Bens Municipais, junto com a Secretaria de Turismo e, para qualquer tipo de intervenção, deve haver aprovação prévia destes órgãos institucionais. Sobre estas áreas deve incidir os instrumentos: "direito de preempção", "direito de superfície" e "operações urbanas consorciadas". Caso seja necessário, devido à escala do empreendimento e/ou ao potencial de impacto ambiental e social que possa ser ocasionado, deve ser exigido um "estudo de impacto de vizinhança". O Poder Público pode oferecer incentivos à iniciativa privada visando o desenvolvimento turístico destas áreas;

**V – Área de Especial Interesse para Utilização Pública,** constituindo-se naquela que for necessária para a instalação de equipamentos urbanos e sociais. As Áreas de Especial Interesse para Utilização Pública serão gerenciadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano junto com a Secretaria de Obras e Serviços Públicos;

**VI – Área de Especial Interesse Social,** constituindo-se na área que, por suas características, seja destinada à habitação da população de baixa renda, tal como:

- a) a área ocupada por assentamentos habitacionais de população de baixa renda onde houver o interesse de regularização jurídica da posse da terra, da sua integração à estrutura urbana e da melhoria das condições de moradia; ou
- b) o terreno ou gleba não edificado, sub-utilizado ou não utilizado, necessário à implantação de programas habitacionais para a população de baixa renda.



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL SP

Av. Conselheiro Antônio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | www.santafedosul.sp.gov.br

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

§ 1º – Os parâmetros para a conceituação da população de baixa renda, poderão ser estabelecidos em ato administrativo regulamentar.

§ 2º - Os parâmetros urbanísticos e a regularização das Áreas de Especial Interesse Social serão determinados e executados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano juntamente com a Secretaria de Obras e Serviços Públicos e a Secretaria de Ação Social.

**Art.11** – Ficam definidas como Áreas de Especial Interesse as apresentadas nos Mapas PD.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 polutivos 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;



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antônio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

- g) **AEIA.7** – trata-se de área de mata nativa existente próxima à Represa da Hidrelétrica e que merece preservação. Nesta área é proibido qualquer tipo de obra e são permitidos apenas usos preservacionistas e turísticos;
- h) **AEIA.8** – trata-se da área conhecida como "Mata dos Macacos", de mata nativa e onde são permitidos apenas usos preservacionistas e turísticos;
- i) **AEIA.9** – são áreas de matas existentes, constatadas por foto aérea (ano de 1999) e que devem ser conservadas.

## II - Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AEIU), Mapa PD.06:

- a) **AEIU.1** – trata-se da área de entorno da atual Santa Casa. Nesta área são proibidos usos que gerem ruído e trânsito intenso;
- b) **AEIU.2** - são as áreas destinadas à adaptação do sistema viário existente, através do sistema viário proposto no Título III desta Lei. Incide sobre estas áreas os instrumentos "direito de preempção" e "operações urbanas consorciadas";
- c) **AEIU.3** – área em gleba no meio do tecido urbano, caracterizada pela infra-estrutura existente e que permanece ociosa. Incidem sobre esta área os instrumentos "parcelamento, edificação ou utilização compulsórios", "IPTU progressivo no tempo", "desapropriação com pagamento em títulos" e "direito de superfície".

## III - Áreas de Especial Interesse Histórico (AEIH), Mapa PD.09:

- a) **AEIH.1** – antiga estação ferroviária e áreas adjacentes, limítrofes ou contíguas;
- b) **AEIH.2** – atual paço municipal;
- c) **AEIH.3** – conjunto paisagístico da Igreja Matriz e Praça;
- d) **AEIH.4** – conjunto paisagístico da antiga entrada do cemitério, inclusive com as espécies arbóreas existentes;
- e) Centro Integrado de Cultura (CIC);
- f) Outras que vierem a ser assim consideradas, através de ato regulamentar do Chefe do Executivo, por indicação ou deliberação do Conselho de Proteção dos Bens Municipais.

## IV - Áreas de Especial Interesse Turístico (AEIT), Mapas PD.07 e PD.08, são:

- a) **AEIT.1** – o conjunto paisagístico da área de entrada da cidade pela Rodovia Euclides da Cunha e entorno imediato;
- b) **AEIT.2** – o conjunto paisagístico da área da rotatória da Vila Mariana e entorno imediato;
- c) **AEIT.3** – o conjunto paisagístico de entorno da antiga estação ferroviária da cidade, bem como as áreas adjacentes, as limítrofes, as contíguas, as laterais, as frontais e as remanescentes da área total, não utilizadas pela via férrea;
- d) **AEIT.4** – o trecho da rua 14 (quatorze) destinada a pedestres. Este trecho deve receber tratamento paisagístico e projeto de revitalização adequado;
- e) **AEIT.5** - as vias de acesso ao Parque Ecoturístico das Águas Claras. Estas vias devem receber tratamento paisagístico adequado;
- f) **AEIT.6** – a via de acesso à Mata dos Macacos. Esta via deve receber tratamento paisagístico adequado;



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

- g) **AEIT.7** – a antiga Estrada da Boiadeira – trecho da estrada vicinal Veríssimo Fernando (SFS-255) - e o antigo Corredor Almeida Prado (SFS-321). Estas vias devem receber tratamento paisagístico adequado;
- h) **AEIT.8** – o Parque Ecoturístico das Águas Claras;
- i) **AEIT.9** – a área destinada à formação de Parque Aquático;
- j) **AEIT.10** – as áreas adjacentes e contíguas ao longo da Represa, destinadas à formação de praias públicas;
- k) **AEIT.11** – a área destinada à realização da Feira Industrial, Comercial, Cultural e Agropecuária – FICCAP;
- l) **AEIT.12** – a "Cidade da Criança";
- m) Outras que vierem a ser assim consideradas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e regulamentadas por ato do Chefe do Executivo.

## V - Áreas de Especial Interesse de Utilização Pública (AEIUP), Mapas PD.09 e PD.10:

- a) **AEIUP.1** – são as áreas públicas consolidadas ou reservas de áreas institucionais, verdes e dominiais, prescritas no ato do parcelamento do solo para loteamento, de acordo com a Lei Federal 6.766/79 com modificações promovidas pela Lei 9.785/99 e nos termos desta lei;
  - b) **AEIUP.2** – são as propriedades que fazem divisas com as instituições educacionais, de saúde e sociais existentes no Município, como previsão da expansão dessas instituições. Incide sobre estas áreas o instrumento "direito de preempção";
  - c) **AEIUP.3** – são regiões da cidade onde está prevista a implantação de novos equipamentos públicos pelo Plano Diretor ou estudo complementar a este. Incide sobre estas áreas o instrumento "direito de preempção";
- Parágrafo único – Ficam determinados como equipamentos públicos: escolas, creches, centros de convivência, parques, áreas de lazer, edifícios de saúde, de segurança pública, de esporte, de bombeiros, sociais, de educação em geral, postos de arrecadação, cemitérios, velórios municipais, biblioteca pública e outros que sejam ou venham a ser assim caracterizados;
- d) **AEIUP.4** – trata-se de área da cidade onde está prevista a implantação de agroindústrias. Incidem sobre esta área os instrumentos "direito de preempção", "operações urbanas consorciadas" e "direito de superfície";
  - e) **AEIUP.5** – trata-se da área onde está prevista a construção de aeroporto. Incidem sobre esta área os instrumentos "direito de preempção", "operações urbanas consorciadas" e "direito de superfície";
  - f) **AEIUP.6** – trata-se da área onde está prevista a construção e operacionalização de entreposto intermodal. Incidem sobre esta área os instrumentos "direito de preempção", "operações urbanas consorciadas" e "direito de superfície";
  - g) **AEIUP.7** – trata-se da área onde está prevista a escavação de canal hidroviário. Incidem sobre esta área os instrumentos "direito de preempção" e "operações urbanas consorciadas";
  - h) **AEIUP.8** – trata-se de área onde atualmente funciona o "Projeto Renascer". Incide sobre esta área e propriedades limítrofes, os instrumentos "direito de preempção", "operações urbanas consorciadas" e "direito de superfície".



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

## VI - Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), Mapas PD.09 e PD.10:

a) **AEIS.1, AEIS.2 e AEIS.3** – são loteamentos urbanos não legalizados, porém já consolidados. Estas áreas devem ser regularizadas e legalizadas procurando-se inseri-las nos parâmetros determinados pelo Plano Diretor. Caso este enquadramento não seja possível, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano juntamente com as Secretarias de Obras e Ação Social determinarão os parâmetros de parcelamento e ocupação, específicos para cada área. Incidem sobre estas áreas os instrumentos “usucapião urbano” e “operações urbanas consorciadas”.

Parágrafo Único - Nas AEIA, AEIU, AEIT e AEIH, bem como ao longo de suas vias, o uso, a ocupação e a publicidade, somente serão permitidos com expressa autorização da Prefeitura Municipal, para evitar a degradação da composição visual.

## CAPÍTULO III – DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

### SEÇÃO I - DO ZONEAMENTO

**Art.12** - Ficam as áreas urbana e de expansão urbana, do Município, subdivididas nas zonas apresentadas nos Mapas PD.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;



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | www.santafedosul.sp.gov.br

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

- 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. Habitacões 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 cinquenta 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;



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

- 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;
- XI. Comércio atacadista (CP.4): comércio não varejista de produtos;
- XII. Indústria leve (I.1): estabelecimento que pode se adequar aos mesmos padrões de uso não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área máxima construída de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados por lote. Enquadram-se nesta categoria de uso as indústrias que não utilizam combustíveis, nem motores com potência superior a 10 hp (dez cavalos-vapor) por unidade; que empregam, no máximo 10 (dez) operários; que medem cinco (5) metros de qualquer ponto de sua divisa, que não produzem ruído superior a 70 db (setenta decibéis) na curva B do medidor de intensidade de som, cujos processos não põem em risco a saúde humana e que os despejos líquidos podem ser absorvidos no próprio lote;
- XIII. Indústria diversificada (I.2): estabelecimento que implica em fixação de padrões específicos, referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental;
- XIV. Indústria incômoda, nociva ou perigosa (I.3): estabelecimento cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da fauna ou da flora regional, não permitida ou não recomendável em município com potencial turístico.
- XV. Serviços de âmbito local (S.1): estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população e que possam adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, com área construída máxima de 150 (cento e cinquenta) metros quadrados por lote, tais como os exemplificados no item VIII do Anexo 1;
- XVI. Instituição diversificada (E.1): estabelecimento, espaço ou instalação destinada à educação, saúde, assistência social ou administração pública; com área máxima de 150 (cento e cinquenta) metros quadrados por lote.
- XVII. Equipamentos de Cultura, Turismo, Esporte e Lazer (E.2): estabelecimentos destinados ao turismo, à cultura, ao esporte e lazer, tais como os exemplificados no item X do Anexo 1.

§ 1º - Caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, quando necessário, relacionar e classificar os estabelecimentos que se enquadrem nas categorias de uso, individualizadas neste artigo, juntamente com as unidades que cuidam dos cadastros mobiliário e imobiliário da administração direta.



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

# PREFEITURA

*Sempre ao seu lado*

§ 2º - A inclusão de outros estabelecimentos, nas categorias de uso definidas neste artigo, descritas no Anexo 1 desta lei, será feita através de ato regulamentar expedido pelo Chefe do Executivo por solicitação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º - Além das características básicas estipuladas para as diferentes categorias de uso, devem as mesmas atender às exigências e disposições instituídas nesta lei para cada zona de uso.

§ 4º - Toda a indústria que integrar a categoria prevista no inciso XIV deste artigo, deverá obrigatoriamente apresentar um estudo de impacto sobre a cidade ou região do município sujeitos ao incômodo de sua atividade e as respectivas medidas de reparos e proteção a serem adotados

§ 5º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano analisará o estudo de que trata o parágrafo anterior e emitirá o seu parecer conclusivo sobre a viabilidade de sua instalação no Município.

**Art.14** - Os parâmetros para o uso do solo, segundo as zonas definidas no artigo 12 e as categorias de uso definidas no artigo 13 e no Anexo 1, deverão obedecer o disposto na Tabela 2, constante no Anexo 2 desta lei.

Parágrafo único - Fica proibida a implantação de casa de jogos, lan houses, diversões eletrônicas e venda de fogos de artifício num raio de até 200 (duzentos metros) metros de distância de estabelecimentos de ensino.

**Art.15** - Para o efeito de adequação às condições de saneamento urbano, as indústrias instaladas no Município devem utilizar processos que evitem despejos de líquidos ou detritos, os quais deverão ser tratados em suas próprias instalações.

**Art.16** - Quando houver viabilidade do abrandamento do grau de nocividade ou de incômodo de uma determinada indústria, através de prevenção da contaminação do meio ambiente, ou da correção dos agentes e efeitos poluidores, de tal modo que a mesma possa vir a ser implantada, o Poder Público, juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, estabelecerá, no processo administrativo de licenciamento, as condições para esta adequação ou permissão.

**Art.17** - Os estabelecimentos industriais que manipulam pescados, carnes ou derivados, tais como curtumes, abatedouros, matadouros, frigoríficos, fábricas de conservas ou de derivados de produtos animais, deverão apresentar, para obtenção ou renovação do alvará de localização, a comprovação, expedida pelo órgão sanitário competente, de que não utilizarão processos ou destinação de resíduos que constituam risco à saúde humana e nem ao meio ambiente.

## SEÇÃO III - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art.18** - Os parâmetros para a ocupação do solo, segundo as zonas definidas no artigo 12, figuram na Tabela 3, constante do Anexo 3, desta lei.

**Art.19** - Fica adotado para toda a zona urbana, o coeficiente de aproveitamento 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 possuem 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:



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

- 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 interditada, 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;



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15715-000 | Fone: (17) 3631-9500 | www.santafedosul.sp.gov.br

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

- 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.

## SEÇÃO V – DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS

**Art.29** – A localização de postos de abastecimento de combustíveis está disciplinada na Tabela 2, a que alude o artigo 14 desta Lei.

**Art.30** – A distância mínima entre dois postos de combustível será de 400 (quatrocentos) metros, quando localizados no mesmo lado de uma via e de 200 (duzentos) metros, quando do lado oposto.

**Art.31** – Fica estabelecida em 100 (cem) metros, medidos entre os pontos mais próximos de dois terrenos, a distância mínima entre o terreno onde se localize um posto de abastecimento e o de um depósito de gás, comércio de fogos de artifício, ou qualquer equipamento urbano que implique aglutinação de pessoas, tais como os de saúde, de educação, religiosos, carcerários, orfanatos, asilos e similares.

**Art.32** – Os efluentes líquidos, resultantes das atividades dos postos, deverão sofrer tratamento anterior ao seu lançamento no sistema de coleta de esgotos e de drenagem.

Parágrafo único – O descumprimento do disposto no "caput" incidirá em penalidade, a ser estabelecida por ato do Executivo.

**Art.33** – A área mínima do lote para implantação de postos de abastecimento de combustíveis é de 600 (seiscentos) metros quadrados, com frente mínima de 20 (vinte) metros.

**Art.34** – Os índices urbanísticos para uso previsto nesta seção são:

- I. taxa de ocupação máxima: 0,3;
- II. coeficiente de aproveitamento máximo: 0,5.





# PREFEITURA

*Sempre ao seu lado*

Parágrafo único – As coberturas das bombas de combustíveis não estão incluídas nestes índices urbanísticos, até o limite de 30 (trinta) metros quadrados de cobertura por bomba, a partir do qual é considerada a área excedente a este limite para cálculo dos índices.

**Art.35** – Para a implantação dos edifícios e das coberturas de bombas dos postos de abastecimento de combustíveis, os recuos de fundo e laterais deverão ser de, no mínimo, 3 (três) metros cada um, e o recuo de frente de 3 (três) metros, independente da zona de uso na qual se situar o posto.

**Art.36** – O rebaixamento dos meio-fios destinados ao acesso aos postos só poderá ser executado mediante alvará expedido pelo órgão responsável pelos serviços e obras públicas.

Parágrafo único – Não poderá ser rebaixado o meio-fio no trecho correspondente até a 1 (um) m da curva de congruência das duas ruas.

## SEÇÃO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO

**Art.37** – Ficam expressamente vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nas edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança de sua atividade originária, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para a zona onde se localiza o imóvel.

Parágrafo único - Na AEIA-3, a implantação de novos empreendimentos (construções) só serão permitidos se forem atendidas todas as exigências técnicas que se aplicam às construções localizadas dentro do perímetro urbano, e ainda a apresentação de soluções quanto ao destino final dos resíduos sólidos (fixo) e do esgotamento sanitário (esgoto), para aprovação pela Prefeitura.

**Art.38** – São vinculadas às construções, cujos projetos tenham sido aprovados, as áreas dos terrenos sobre os quais as mesmas acederem.

Parágrafo único – Ficam vedadas, ainda que tenham sido objeto de alienação, as construções sobre as áreas que devam ser mantidas livres em razão da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura das edificações e recuos frontal e laterais e taxa de permeabilidade, quando tenham atingido os seus valores máximos.

**Art.39** – Nas esquinas, as guias rebaixadas deverão distar, no mínimo em 1 (um) metro dos pontos de tangência das curvas dos passeios.

§ 1º - Todos os terrenos terão direito a rebaixamento de 3 (três) metros até o máximo de 6 (seis) metros. O rebaixamento acima de 3 (três) metros, não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da testada do lote. Caso haja mais de 01 (um) acesso ao terreno, os mesmos deverão distar entre si, no mínimo 5 (cinco) metros.

§ 2º - Em terrenos de esquina será obrigatório, conforme padrão fixado pela Prefeitura Municipal, a construção de guia rebaixada e rampa para deficientes.

§ 3º - Os passeios públicos deverão ser construídos de forma a haver concordância com os passeios existentes e adjacentes a fim de evitar degraus e sempre deverão ter superfície antiderrapante.

§ 4º - Os proprietários de lotes e ou construções, cujos passeios públicos estejam com pavimentação existente, porém não enquadrados nas exigências do parágrafo anterior, terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da publicação desta lei para a devida adequação.

§ 5º - Os proprietários de lotes desprovidos de muros minimamente adequados às dimensões de que trata o inciso VII e do calçamento nos moldes previstos no inciso VI, ambos do artigo 112 desta lei, terão prazo de 30 (trinta) dias para a regularização.

§ 6º - Não cumpridas as exigências previstas no § 4º e § 5º deste artigo o proprietário estará sujeito à multa e a Prefeitura Municipal providenciará a construção ou reconstrução, procedendo-se a cobrança administrativa do valor dispendido.



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

## SEÇÃO VII - DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art.40** - Os parâmetros para o parcelamento do solo, segundo as zonas definidas no artigo 12, figuram na Tabela 4, constante do Anexo 4, desta lei.

**Art.41** - O parcelamento do solo, que poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, será permitido apenas em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por decreto municipal.

§ 1º - Um novo parcelamento do solo apenas poderá ocorrer a uma distância máxima de 300 metros da malha urbana existente.

§ 2º - Será permitido, sob restrições do Poder Público, o parcelamento do solo nos locais descritos no artigo 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no parágrafo único da Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e nos terrenos contidos nas AEIA .2, 3,4,5,7,8 e 9.

§ 3º - Em especial na AEIA-3, o parcelamento do solo só será permitido quando:

- I- Atender a todas as exigências contidas nesta lei;
- II - Todo o conjunto de drenagem de águas pluviais do novo empreendimento, desaguar nas galerias existentes na malha urbana consolidada;
- III- A rede de esgoto sanitário do novo empreendimento puder ser interligada ao sistema existente na malha urbana consolidada;
- IV- A área quadrada mínima de cada lote for igual a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), e não podendo ser subdividido;
- V- Esta área será considerada de baixa densidade.

§ 4º - Na área determinada no Mapa PD.04 como AEIUP.04 será permitido o parcelamento do solo para formação de agroindústrias, com até 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) por unidade, desde que haja deliberação do órgão municipal competente, uma vez demonstrado e executado o tratamento de efluentes líquidos industriais e domésticos, assim como mitigados possíveis danos ou potenciais danosos ao meio ambiente.

**Art.42** - Por ocasião da realização do parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário básico, definidos em lei ou regulamentos.

**Art.43** - Da área total de um projeto de parcelamento urbano ou de expansão urbana, serão destinados, no mínimo:

- I. 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação;
- II. 10% (dez por cento) para áreas verdes;
- III. 5% (cinco por cento) para áreas institucionais;
- IV. 5% (cinco por cento) para áreas dominiais.

§ 1º - A porcentagem de áreas públicas, referidas neste artigo para parcelamento de gleba com área superior a 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba objeto do parcelamento.

§ 2º - Caberá ao Poder Público, através dos seus órgãos competentes, a indicação dos locais onde serão implantadas as áreas verdes, institucionais e dominiais.

§ 3º - Deve ser entendido como sistema de circulação, as áreas destinadas à circulação de veículos e pedestres no loteamento;

§ 4º - Considera-se como áreas verdes, o sistema de praças, matas, bosques, nichos paisagísticos e outras reservas, destinadas ou não às atividades de lazer.



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

§ 5º - Não serão consideradas como áreas verdes, as áreas de proteção de fundo de vale, definidas na legislação estadual e federal.

§ 6º - Poderão ser admitidas como áreas verdes ou sistema de lazer as áreas que excederem a esses limites.

§ 7º - O parcelamento de glebas com áreas inferiores a 15.000 m<sup>2</sup>, (quinze mil metros quadrados), deverá obedecer a seguinte tabela para a destinação de áreas públicas:

- I - Glebas com até 2.500,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), são isentas;
- II - Glebas de 2.500,01 m<sup>2</sup> até 15.000,00 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) será destinado 10% (dez por cento) do total da área para uso dominial.
- III - Será de responsabilidade do parcelador, caso não exista infraestrutura implantada, a sua execução, inclusive na via lindeira, no trecho em que confrontar com a mesma.
- IV - A circulação viária será estabelecida na diretriz, fornecida pelo órgão competente.

§ 8º - Entende-se como áreas institucionais ou comunitárias, as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos, como escolas, creches, centros de convivência, edifícios de saúde, de segurança pública, de esporte, de cultura, de turismo ou outros.

§ 9º - Entende-se por áreas dominiais, as áreas que constituem o patrimônio disponível do Município, para qualquer espécie de uso ou alienação.

§ 10º - A alienação de áreas dominiais, assim entendida a transferência de propriedade, remunerada ou gratuita, poderá ocorrer sob a forma de venda, doação, dação em pagamento, permuta, investidura, concessão de direito real de uso, concessão de domínio e legitimação de posse, desde que estejam dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana. e sejam aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 11º - Será de responsabilidade do parcelador a disponibilização de outras áreas não previstas no § 7º deste artigo, quando houver exigências de órgãos estaduais e federais, e também para abertura de vias.

**Art.44** - Na hipótese da área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença deverá ser acrescida às áreas verdes.

**Art.45** - Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

**Art.46** - Nenhum curso d'água poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia anuência do Poder Público, através de procedimentos competentes para análise e decisão.

**Art.47** - Para as vias de circulação dos loteamentos deverão ser solicitadas diretrizes junto à Prefeitura Municipal, sendo a menor largura das vias locais igual a 14 (quatorze) metros.

Parágrafo único - Os prolongamentos de vias já implantadas, cuja dimensão for superior a 14 (quatorze) metros, deverão obedecer a largura da via já existente.

**Art.48** - Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão ter, pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação.

**Art.49** - Não são permitidas servidões de passagem de pedestres para fins de subdivisão de quadras.

## TÍTULO III - DO SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

**Art.50** - O Sistema Viário e de Circulação possui as seguintes diretrizes e objetivos:

I - planejar e implantar o Sistema Viário e de Circulação segundo critérios de conforto e segurança da população e da defesa do meio ambiente;

II - estruturar e hierarquizar o sistema viário existente, permitindo condições adequadas de mobilidade nas vias, conforme seu uso;

III - induzir a ocupação adequada e desejada do solo, segundo as diretrizes contidas nesta Lei;



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

IV – desviar o trânsito rodoviário de veículos de carga da malha urbana;

V – incentivar a utilização da bicicleta como modo de transporte e de lazer.

**Art.51** – A especialização e hierarquização das vias estão representadas no Mapa PD.13 e descritas a seguir:

I – **Anel de Contorno** – trata-se da execução de um anel de contorno para escoamento do trânsito de veículos de carga. O anel de contorno é preferencial sobre todas as demais vias. Sua largura mínima é de 38 (trinta e oito) metros e seu desenho esquemático encontra-se no mapa retro-mencionado;

II – **Eixo Estrutural Urbano** – constitui-se das principais vias de acesso ao centro da cidade, sendo também as mesmas estruturantes do tecido urbano. São elas: Avenida Navarro de Andrade e Avenida Conselheiro Antônio Prado. Ambas são avenidas já executadas e possuem sentido duplo. São preferenciais sobre as vias primárias e locais;

III – **Vias Primárias** – tratam-se das vias eleitas como principais eixos de escoamento do trânsito urbano. São preferenciais sobre o trânsito local. Na malha urbana já consolidada, estas vias terão sentido único, formando um sistema binário de escoamento de trânsito, como demonstra o Mapa PD.13. Um dos lados das vias deve ser impedido para estacionamento de veículos. Para as vias projetadas a largura mínima é de 30 (trinta) metros;

IV – **Vias Locais** – são todas as outras vias existentes e a serem projetadas. Devem permitir duplo sentido de mão e estacionamento de ambos os lados. A largura mínima para as novas vias locais é de 14 (quatorze) metros.

§ 1º – As vias locais nas Áreas de Especial Interesse Social, nas ZRAD, poderão possuir largura mínima inferior à determinada neste artigo, porém, nunca inferior a 10 (dez) metros e comprimento máximo de 200 (duzentos) metros.

§ 2º – As vias locais nos loteamentos fechados e com um comprimento máximo de 200 (duzentos) metros, poderão possuir largura mínima de 12 (doze) metros.

**Art.52** – A adequação físico-territorial do sistema viário às características funcionais da hierarquização proposta, assim como a execução de novas vias de circulação, deverão merecer projetos executivos específicos.

§ 1º – O cruzamento das vias estruturais e os cruzamentos entre as vias estruturais e as vias primárias, devem receber especial cuidado; seja pelo sistema de informações e sinalização, seja pela previsão de obras físicas, como rotatórias, semáforos, obstáculos horizontais e outros.

§ 2º – O cruzamento de vias com fundos de vale deve ser previsto de forma a mitigar possíveis impactos sobre a flora e fauna local e o projeto estará sujeito à aprovação do Conselho de Proteção dos Bens Municipais.

**Art.53** – O sistema de circulação compreende as funções de apoio aos diversos tipos de vias, ou seja, seus equipamentos e sua sinalização gráfica: vertical e horizontal.

**Art.54** – A sinalização gráfica vertical do Município, como as placas de regulamentação, advertência e indicação, deverão ser padronizadas em termos de forma, cor, dimensão, símbolos, legenda, tipo de letra, iluminação ou refletorização, conforme o Manual de Sinalização – Parte I - Sinalização Vertical, constante nas resoluções vigentes do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN.

**Art.55** – A sinalização gráfica horizontal do Município, assim consideradas as letras, linhas, marcações, símbolos ou legendas implantadas sobre o pavimento das vias, deverá obedecer aos seguintes critérios:

I – seguir recomendações de cores, dimensões e padrões de traçados conforme o Manual de Sinalização – Parte II - Sinalização Horizontal, constante na Resolução do Conselho Nacional de Trânsito;



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL

Av. Conselheiro Antônio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | www.santafedosul.sp.gov.br

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

II – ser, sempre que o pavimento da via for de placas de concreto ou asfáltico, impressas com tipo de impressão refletiva.

## TÍTULO IV – DAS POLÍTICAS SETORIAIS E INTERSETORIAIS

### Capítulo I - Dos Aspectos Gerais

**Art.56** – As unidades funcionais municipais coordenarão a elaboração das Políticas e Planos Setoriais respectivos, observando a compatibilidade dos mesmos entre si e com o Plano Diretor Sustentável.

Parágrafo único – As Políticas e Planos Intersetoriais deverão ser revisados, atualizados e divulgados amplamente, logo após cada revisão do Plano Diretor Sustentável.

**Art.57** – O Plano Plurianual de Investimentos decorrerá do Plano Diretor Sustentável e dos Planos Setoriais e Intersetoriais.

### Capítulo II – Da Gestão sobre o Patrimônio Ambiental

**Art.58** – Para efeito desta lei são considerados componentes do patrimônio ambiental todos os recursos naturais e culturais, passíveis, ou não, de tombamento.

**Art.59** – Será parte integrante desta lei o Plano Diretor Ambiental.

### Capítulo III – Da Política de Habitação

**Art.60** – Para sua integração com esta lei, a Política de Habitação deve atender as seguintes diretrizes e objetivos:

I – desenvolvimento de ações contemplando a diversidade de programas habitacionais, visando atender a variabilidade de padrões sociais, econômicos e culturais da população, bem como a adequação às especificidades locais, objetivando a redução de custos e a melhoria da qualidade;  
II – fomento à ocupação das glebas, não utilizadas ou sub-utilizadas, internamente ao perímetro urbano e de expansão urbana;

III – estabelecimento de normas especiais para a habitação de interesse social, flexibilizando a regulamentação urbanística geral; e,

IV – priorização de:

- a) situações que coloquem em risco a vida humana ou que a exponha a qualquer condição de insalubridade;
- b) unidades territoriais urbanas degradadas;
- c) soluções que promovam o adensamento nas áreas que dispõem de infra-estrutura.

§ 1º - A política habitacional poderá ser implantada através de programas e projetos específicos, regulamentados em ato administrativo próprio.

§ 2º - Os programas e projetos voltados à política habitacional poderão ser realizados através de convênios, acordos e parcerias com órgãos públicos e entidades privadas ou não governamentais.

### Capítulo IV – Da Gestão Do Ciclo Urbano Das Águas

**Art.61** – Para efeito desta lei são considerados componentes do ciclo urbano das águas os sistemas de drenagem de águas pluviais, o sistema de coleta de águas servidas e o sistema de abastecimento de água potável.



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

# PREFEITURA

*Sempre ao seu lado*

**Art.62** – Para sua integração com esta lei, a Política das Águas deve atender as seguintes diretrizes e objetivos:

- I – adoção de uma política permanente de conservação e melhoria da água para abastecimento;
- II – promoção do uso racional da água e combate às perdas e desperdícios;
- III – adoção de políticas de intervenção e de investimentos específicos, por bacias, promovendo um desenvolvimento que considere as questões ambientais;
- IV – proteção ao sistema de captação superficial de água potável e estímulo à manutenção de áreas permeáveis, por lote, nas bacias de drenagem urbana;
- V – redução dos impactos promovidos pela condução superficial da água de drenagem;
- VI – normatização para a execução de obras de terraplanagem, visando evitar problemas de assoreamento e de erosão nos canais de drenagem;
- VII – articulação, interação e integração com outros planos setoriais, especialmente os de circulação e transporte e o urbanístico;
- VIII – distribuição espacial e socialmente equitativa de infra-estrutura da água;
- IX – implantação e conservação de sistema de tratamento de resíduos líquidos.

## Capítulo V – Da Gestão dos Resíduos Sólidos

**Art.63** – Para sua integração com esta lei, a Política de Resíduos Sólidos deve atender as seguintes diretrizes e objetivos:

- I – controle ambiental adequado nos locais de destinação final dos resíduos sólidos urbanos, evitando as contaminações do solo, do ar e da água;
- II – monitoramento e controle de aterros e disposições finais de lixo orgânico e resíduos sólidos;
- III – implantação de um aterro sanitário em local adequado que não incida em riscos para a população e para o meio ambiente.
- IV- elaboração e implantação de um plano de gerenciamento dos resíduos da construção e dos descartes domésticos de maior volume.
- V- implantação da coleta seletiva

## Capítulo VI – Da Localização dos Serviços e Equipamentos Sociais

**Art.64** – Para sua integração com esta lei, a Política de Provimento de Serviços e Equipamentos Sociais deve atender as seguintes diretrizes e objetivos:

- I – distribuição socialmente equitativa e espacialmente equilibrada;
- II – compatibilização da implantação e manutenção com as diretrizes gerais do planejamento;
- III – facilitação do acesso aos serviços sociais através da concentração regional dos mesmos; e,
- IV – superação das barreiras arquitetônicas que dificultem o acesso dos deficientes físicos aos equipamentos.



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

## TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

### Capítulo I - Dos Meios Funcionais

**Art.65** – A Municipalidade disponibilizará os meios necessários para a implantação do Plano Diretor Sustentável.

**Art.66** – Constituem-se meios funcionais para atendimento ao disposto no artigo anterior, sem prejuízo de outros:

I – o processo contínuo de planejamento coordenado por unidade funcional da prefeitura;

II – o Conselho de Desenvolvimento Urbano, de caráter intersetorial e com a participação majoritária da sociedade civil;

III – O Conselho de Proteção dos Bens Municipais;

IV – o sistema de coleta e sistematização de dados municipais;

V – o sistema de divulgação de informações à comunidade;

VI – as disposições constantes desta lei;

VII – as propostas locais, de bairros e distritos;

VIII – as Políticas e os Planos Setoriais e Intersetoriais;

IX – o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

X – o Plano Plurianual de Investimentos;

XI – a Lei de Diretrizes Orçamentárias;

XII – os orçamentos anuais;

XIII – os tributos específicos;

XIV – os convênios;

XV – o que vier a ser estabelecido em atos normativos ou regulamentares para tal fim.

### Capítulo II – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

**Art.67** – Para contribuir com o financiamento da gestão planejada, fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser regulamentado pelo Executivo.

**Art.68** – O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será administrado pelo Executivo Municipal, ou por sua designação, em consonância com as deliberações e propostas do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art.69** – O Fundo será produto de receitas decorrentes:

I – da aplicação dos instrumentos de planejamento;

II – do orçamento municipal;

III – do ressarcimento dos custos da infra-estrutura;

IV – de rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

- V – de doações, empréstimos ou outras operações financeiras;
- VI – multas; e
- VII – de quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

**Art.70** – O recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão aplicados em:

- I – projetos habitacionais;
- II – recuperação de áreas degradadas;
- III – preservação e conservação ambiental;
- IV – implantação de projetos de desenvolvimento;
- V – sistema de drenagem urbana;
- VI – melhoria da gestão do ciclo urbano das águas;
- VII – obras viárias e de transporte;
- VIII – obras comunitárias em geral;
- IX – outras ações determinadas pelo Prefeito ou indicadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

## Capítulo III – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

**Art.71** – O parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios, como instrumentos de política urbana para solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, deve ocorrer nos termos da lei federal número 10.257, de 10 de julho de 2001 e deve ser aplicado a todos os terrenos incluídos no perímetro urbano, que não se tratem de área de expansão, indicada no Mapa PD.02, desde que não estejam sujeitos a restrições ambientais, urbanísticas ou históricas para sua ocupação.

**Art.72** – Consideram-se subutilizados as edificações localizadas nas ZPC, CCS.1, CCS.2 e CCS.3, zonas estas determinadas no Artigo 12, que não possuem uso comprovado por mais de 2 anos.

Parágrafo único - Para a consideração prevista no "caput" excetuam-se os imóveis com área máxima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), desde que seja o único bem imóvel de seu proprietário.

**Art.73** – Decorrido o prazo definido para execução do instrumento, será aplicado o Imposto Territorial Progressivo no Tempo e, após, ficará facultado ao Poder Público promover a desapropriação do imóvel, mediante indenização com título da dívida pública, ou ainda, permitir a sua alienação ou concessão a terceiros, condicionadas ao cumprimento da obrigação estabelecida.

Parágrafo único – O Poder Público poderá facultar a proprietário de área atingida, a requerimento dele, o estabelecimento de consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

## Capítulo IV – Do IPTU Progressivo no Tempo

**Art.74** – O IPTU progressivo no tempo deve ocorrer nos termos da lei federal número 10.257, de 10 de julho de 2001, nos imóveis considerados como subutilizados no Artigo 72 da presente lei.

## Capítulo V – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

**Art.75** – A desapropriação com pagamentos em títulos deve ocorrer nos termos da lei federal número 10.257, de 10 de julho de 2001, nos imóveis considerados como subutilizados no Artigo 72 da presente lei.





# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

## Capítulo VI – Do Usucapião Especial do Imóvel Urbano

**Art.76** – O usucapião especial do imóvel urbano deve ocorrer nos termos da lei federal número 10.257, de 10 de julho de 2001, sendo passível de ser aplicado em todo imóvel incluso no perímetro urbano que não esteja sujeito a restrições ambientais, urbanísticas ou históricas para sua ocupação.

## Capítulo VII – Do Direito de Superfície

**Art.77** – O direito de superfície deve ocorrer nos termos da lei federal número 10.257, de 10 de julho de 2001, sendo passível de ser aplicado em todo imóvel incluso no perímetro urbano, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos dispostos no Plano Diretor.

## Capítulo VIII - Do Direito de Preempção

**Art.78** - O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares e deve ocorrer nos termos da lei federal número 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Art.79** - Ficam sujeitas a este instrumento as áreas designadas como de especial interesse no artigo 11 desta Lei, bem como as Zonas apresentadas no artigo 12, item IV e na alínea "d" do item V, ZIC, ZIE.1, ZIE.2 e ZEI, até nova revisão do Plano Diretor.

## Capítulo IX - Da Concessão Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

**Art.80** – A Concessão Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso será aplicada nos termos da lei federal número 10.257, de 10 de julho de 2001, nas áreas onde o Uso e Ocupação do Solo permitir coeficiente de aproveitamento maior que 1 (um), ou seja, na ZPC (Zona Predominantemente Comercial), CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1) e CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo único - Fica autorizado o Poder Executivo conceder a outorga onerosa de Licença de Construção até o limite máximo permitido para a respectiva zona, nos termos da legislação pertinente.

**Art.81** – Os recursos provenientes da concessão onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso, serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## Capítulo X – Da Transferência do Potencial Construtivo

**Art.82** – Entende-se por potencial construtivo de um imóvel o produto de sua área pelo coeficiente de aproveitamento da zona onde estiver localizado, definidos pelas disposições sobre Uso e Ocupação do Solo.

**Art.83** – Fica permitida a transferência do potencial construtivo de imóveis que tenham restrições de natureza ambiental, urbanística ou histórica, que impeçam a sua plena utilização.

§ 1º - A transferência do potencial construtivo realizar-se-á em uma única vez por imóvel, com a interveniência do Poder Executivo e respectiva averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - A transferência do potencial construtivo será condicionada ao cumprimento das condições de restrições geradoras do fato.

§ 3º - O potencial construtivo transferido somente será utilizado em zonas permitidas pelas disposições sobre o Uso e Ocupação do Solo e aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art.84** – A tramitação do processo de transferência do potencial construtivo deve ser efetuada pela unidade funcional competente da prefeitura, e o valor equivalente a 5% (cinco por cento) da transação deve ser destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

## Capítulo XI – Das Operações Urbanas Consorciadas

**Art.85** – Entende-se por Operação Urbana Consorciada, o conjunto integrado de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público Municipal, tendo como objetivo, transformações urbanísticas e estruturais na cidade.

**Art.86** – As Operações Urbanas Consorciadas garantem a participação da iniciativa privada, como a de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores, bem como de outros órgãos governamentais, para alcançar, em uma determinada área, as transformações urbanísticas e estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1º - A iniciativa para promover operações urbanas será:

I – do Poder Executivo; e

II – da iniciativa privada, desde que haja interesse público comprovado.

§ 2º - Os recursos obtidos pelo Poder Público em razão da contrapartida exigida dos proprietários, usuários e investidores, serão aplicados na própria operação urbana consorciada.

§ 3º - Poderão ser expedidos, pelo Poder Público, certificados de potencial adicional de construção, para ser utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pelo regulamento específico que aprovar a operação urbana consorciada.

**Art.87** – As operações urbanas consorciadas devem ocorrer nos termos da lei federal número 10.257, de 10 de julho de 2001.

## Capítulo XII – Do Estudo de Impacto de Vizinhança

**Art.88** – O Estudo de Impacto de Vizinhança será aplicado nos termos da lei federal número 10.257, de 10 de julho de 2001 e deve ser aplicado:

I – aos usos de significativo impacto ambiental ou de infra-estrutura,

II – aos usos considerados como permissíveis pela Tabela 2, desta lei, e aos que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano faça exigência;

III – aos usos proibidos pela Tabela 2, desta lei, que comprovadamente não impactem, ou que prevêem medidas mitigadoras de impacto sobre:

- a) os padrões culturais;
- b) as redes locais de sociabilidade;
- c) os sistemas ambientais;
- d) a rede de infra-estrutura;
- e) os equipamentos públicos; ou,
- f) o sistema viário.

**Art.89** – O Poder Público, através de ato regulamentar, poderá definir os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana ou de expansão urbana, que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança, para obtenção de licenças ou autorizações de parcelamento, construção, ampliação ou funcionamento.



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

Parágrafo único – O Estudo de Impacto de Vizinhança será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dos seguintes itens:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; e
- VIII – produção e nível de ruídos ou poluição sonora.

**Art.90** – São considerados como de significativo impacto ambiental ou de infra-estrutura urbana os projetos de iniciativa pública ou privada, referentes à implantação de obras e empreendimentos cujo uso e área de construção estejam compatíveis e enquadrados nos seguintes parâmetros:

- I - industrial - igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- II - institucional - igual ou superior a 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados);
- III - serviços / comércio - igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).
- IV - residencial - igual ou superior a 12 unidades por lote.

**Art.91** – Os estudos e os relatórios de impacto urbanístico e de vizinhança elaborados pelo interessado sob a responsabilidade de técnicos legalmente habilitados serão analisados por uma comissão municipal, a ser criada para tal fim, composta, preferencialmente, por representantes:

- I – do Poder Executivo;
- II – de Concessionárias e de permissionárias do serviço público;
- III - do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- IV – de um representante do órgão municipal de trânsito
- V – das organizações da sociedade civil interessadas;
- VI – da população afetada; e,
- VII – representantes de corretores de imóveis.

**Art.92** – O Poder Executivo, baseado na análise do Relatório de Impacto Urbanístico e de Vizinhança, exigirá do empreendedor, às suas expensas, todas as obras e medidas atenuadoras e compensatórias do impacto previsível.

**Art.93** – Deverá constar no Estudo de Impacto de Vizinhança:

- I - dados necessários à análise da adequação do empreendimento às condições do local e do entorno:
  - a) localização e acessos gerais; b) atividades previstas; e) áreas, dimensões e volumetria; d) levantamento planialtimétrico do imóvel; e) mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

telefone no penetro do empreendimento; f) capacidade do atendimento pelas concessionárias das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone para a implantação do empreendimento; g) levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes localizados nas quadras limítrofes à quadra ou quadras onde o imóvel está localizado; h) indicação das zonas de uso constantes das disposições sobre o uso e ocupação do solo das quadras limítrofes, à quadra ou quadras onde o imóvel está localizado;

II - dados necessários à análise das condições viárias da região: a) entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário; b) sistema viário e de transportes coletivos do entorno; e) demarcação de melhoramentos públicos, em execução ou já aprovados na vizinhança; d) compatibilização do sistema viário com o empreendimento; e) certidão de diretrizes fornecida pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos (SEOSP).

III - dados necessários à análise de condições ambientais específicas do local e de seu entorno: a) produção e nível de ruído; b) produção e volume de partículas em suspensão e de fumaça; d) destino final do entulho da obra; e) existência de recobrimento vegetal de grande parte no terreno.

**Art.94** - Os instrumentos jurídicos previstos nos Capítulos III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII, do Título V, poderão ser individualmente regulamentados, parcial ou integralmente, específica ou genericamente, através de atos administrativos, normativos ou regulamentares próprios, para adequação aos fins a que se destinam e às peculiaridades de suas aplicações.

## TÍTULO VI - DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO

### Capítulo I - Do Sistema Gerencial de Planejamento

**Art.95** - O processo de planejamento permanente terá por objetivo a orientação do ordenamento do território, com o desenvolvimento e aprimoramento dos objetivos e das diretrizes estabelecidas nesta lei.

**Art.96** - Para efeitos do Plano Diretor Sustentável considera-se processo de planejamento:

- I - a definição de objetivos a serem determinados em função da realidade local;
- II - a preparação dos meios para atingi-los;
- III - o controle de sua aplicação e a avaliação dos resultados obtidos.

**Art.97** - A coordenação do processo permanente de planejamento competirá à unidade funcional específica, constante da estrutura administrativa da Prefeitura, que terá dentre outras atribuições:

- I - promover a consecução de programas e projetos decorrentes das políticas explicitadas no Plano Diretor Sustentável;
- II - vincular as ações dos diversos órgãos de administração municipal às diretrizes do Plano Diretor Sustentável;
- III - acompanhar a execução dos programas e projetos de planejamento urbano e de desenvolvimento municipal;
- IV - compatibilizar com as instituições intermunicipais, as diretrizes do desenvolvimento municipal;
- V - elaborar estudos e pesquisas para acompanhar a evolução da estrutura urbana;
- VI - monitorar a implementação das diretrizes do Plano Diretor Sustentável, visando a avaliação do seu impacto sobre a cidade como também o atendimento de seus objetivos;
- VII - propor a revisão das diretrizes, planos, programas e instrumentos, no caso de ocorrer impacto negativo sobre a cidade ou o município; e
- VIII - implantar e manter atualizado o sistema de informações, inclusive o Banco de Dados Municipal.



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

**Art.98** - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser regulamentado por ato específico, será um órgão de assessoria, de caráter consultivo e fiscalizador e terá por objetivo assessorar a Administração Pública nos assuntos relativos ao planejamento urbano e desenvolvimento municipal.

Parágrafo único – O Conselho será composto de membros da sociedade civil organizada e membros de entidades e órgãos públicos municipais, constituindo-se, dentre outros, por representantes dos seguintes seguimentos:

- a) Câmara de Vereadores;
- b) Representante das Associações de moradores;
- c) Associação Comercial e Industrial;
- d) Ordem dos Advogados;
- e) Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos;
- f) Clubes de Serviços;
- g) Lojas Maçônicas;
- h) Imprensa;
- i) Corretores de Imóveis;
- j) Conselho de Turismo;
- k) Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- l) Conselho de Proteção dos Bens Municipais;
- m) Programa de Desenvolvimento Integral da Comunidade – PRODEIC;
- n) Secretaria de Planejamento;
- o) Secretaria de Obras e Serviços Públicos;
- p) Fundação de Educação e Cultura - FUNEC;
- q) Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE;
- r) Corpo Técnico da Prefeitura designado pelo gabinete

**Art.99** – Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I – propor as diretrizes básicas a serem observadas no Plano Diretor Sustentável, acompanhar a sua implementação, bem como propor as alterações que julgar necessárias quando da sua revisão;

II – examinar a compatibilidade entre programas, projetos e planos municipais e as diretrizes do Plano Diretor Sustentável;

III – compatibilizar as ações, diretrizes e prioridades provenientes dos diferentes conselhos municipais;

IV – sugerir as prioridades para utilização do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

V – verificar o cumprimento da legislação urbanística, apontando aos órgãos competentes as eventuais irregularidades;

VI – pronunciar-se sobre assuntos relativos ao planejamento urbano e ao desenvolvimento municipal: a) quando requerido pelo Prefeito Municipal; b) quando forem considerados pelo Conselho como matérias de especial interesse; ou, c) quando for solicitado pela sociedade civil;

VII – solicitar à Prefeitura Municipal a realização de estudos e pesquisas referentes às questões urbanas consideradas relevantes à população;

VIII – solicitar informações sobre programas, projetos e planos relativos à matéria de sua competência;

IX – solicitar ao Prefeito, o comparecimento de Secretários Municipais, para prestar esclarecimentos sobre assuntos referentes às questões territoriais e urbanas;

X – encaminhar aos órgãos competentes as reivindicações que lhe forem apresentadas por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas; e

XI – elaborar seu Regimento Interno.



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

**Art.100** – Durante o período em que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano não estiver formado e regulamentado, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos (SEOSP) assumirá provisoriamente as atribuições designadas por esta lei.

## Capítulo II - Do Licenciamento

### SEÇÃO I – DO LICENCIAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art.101** – Para a realização dos usos e atividades previstos nesta lei ou para a construção, demolição ou reforma de qualquer edifício, na área compreendida pelo perímetro urbano ou área de expansão urbana do Município, deverá ser requerida Licença à Prefeitura.

§1º - A licença, de que trata o "caput", deverá ser requerida pelo proprietário ou possuidor do imóvel a qualquer título.

§ 2º - As normas relativas ao controle de edificações são aquelas constantes do Código Sanitário Estadual – Lei 10.083, de 23 de setembro de 1998 e/ou legislação correlata, complementar ou substitutiva.

**Art.102** – Somente será expedida licença para a edificação que atenda às disposições das legislações pertinentes e cujo lote esteja regularizado junto ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

**Art.103** – Não se expedirá licença para qualquer edificação em espaço de uso público como praças, jardins, vias de circulação ou em áreas que prejudiquem projetos urbanos, como parques, prolongamento ou execução de vias, e outros que vierem a ser considerados impróprios, com exceção das permissões, concessões e autorizações, delegadas ou outorgadas nos termos da legislação em vigor.

**Art.104** – A licença para a localização e funcionamento de qualquer atividade considerada perigosa, incômoda ou nociva, dependerá, além das especificações exigidas para a zona, da aprovação técnica do projeto e das instalações, pelos órgãos competentes, além do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único – Os alvarás de funcionamento a que se refere este artigo poderão ser cassados, a qualquer título e a qualquer tempo, pelo órgão competente, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município, sempre que o uso evidenciar discordância das normas técnicas vigentes.

**Art.105** – O prazo de vigência das licenças de uso, construção, reforma ou demolição será de dois anos, a partir da data de sua expedição.

§ 1º - Será considerada prescrita a licença caso não se tenha iniciado a obra ou estabelecido o seu uso neste período, ou, se a obra já tenha sido iniciada, mas não esteja concluída no prazo previsto na licença expedida.

§ 2º - Considera-se a obra já iniciada com a conclusão dos baldrame, sapatas ou estaqueamento, no caso de construção; ou executada ao menos a metade dos serviços previstos, no caso de reforma ou demolição.

§ 3º - O prazo estabelecido neste artigo poderá ser prorrogado, a critério da autoridade competente, quando não se considere tal prorrogação contrária aos interesses públicos.

§ 4º - Para solicitar a prorrogação do prazo da licença, o interessado deverá apresentar requerimento à Prefeitura, com, no mínimo, com 30 (trinta) dias de antecedência do prazo de expiração da licença, declarando os motivos que o levaram a formular tal pedido.

### SEÇÃO II – DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art.106** – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, do traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento contendo, pelo menos:

I. os mapas de localização da gleba;




ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antônio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

- II. a planta do imóvel em duas vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala 1:1.000, incluindo-se:
- a) as divisas da gleba a ser loteada, conforme descrição constante no documento de propriedade;
  - b) as curvas de nível de metro em metro, amarradas à Referência de Nível (RN) oficial e extrapolando em 50m em todas as divisões;
  - c) a localização de cursos d'água, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;
  - d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação existentes no entorno da gleba, as infra-estruturas existentes, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - e) o sentido do norte magnético;
  - f) o tipo de uso a que o loteamento se destina;
  - g) os demais documentos exigidos pela legislação federal, estadual e municipal.

§ 1º - Consideram-se infra-estrutura urbana, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica reservados em faixa "non aedificandi".

§ 2º - O órgão responsável pelo abastecimento de água e a coleta de esgoto sanitário no município deverá pronunciar-se, oficialmente, sobre a possibilidade de abastecer o futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será encaminhado à Prefeitura Municipal, anexo ao pedido de diretrizes.

§ 3º - Na impossibilidade de ocorrer o abastecimento de água e a coleta do esgoto sanitário, pelo órgão responsável, o parcelador comprometer-se-á a fornecer o abastecimento e a coleta do esgoto do respectivo loteamento, dando, para tanto, solução alternativa que poderá ser aprovada ou indeferida pelo órgão competente.

**Art.107** - A Prefeitura Municipal, nas plantas apresentadas juntamente com o requerimento do interessado, indicará:

- I. o traçado básico do sistema viário principal, onde serão localizadas as vias a serem prolongadas, as vias ou estradas existentes ou projetadas, as vias de passagem de ônibus e/ou as avenidas, quando for o caso, com suas dimensões mínimas;
- II. a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- III. as faixas de proteção das águas correntes e dormentes e dos mananciais, as faixas de proteção de rodovias e ferrovias, as linhas de transmissão de energia, as servidões administrativas e comunitárias, as áreas "non aedificandi" e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal;
- IV. as zonas de uso predominantes na gleba com indicação dos usos compatíveis;

§ 1º - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para a expedição das diretrizes.

§ 2º - As diretrizes expedidas terão validade de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, para que o interessado realize o projeto para a pré-aprovação municipal.

§ 3º - Decorrido o prazo de que trata o parágrafo anterior a diretriz será considerada cancelada, devendo o parcelador reiniciar o processo de parcelamento, sujeitando-se à nova legislação que vier a ser instituída pela Prefeitura Municipal.



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

§ 4º - Após a apresentação do projeto pelo parcelador a Prefeitura Municipal através de seus órgãos designados, analisará e emitirá ou não a pré-aprovação, antes de submissão do loteamento ao parecer dos órgãos estaduais e federais necessários.

**Art.108** – Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, e após a pré-aprovação municipal, o parcelador deverá requerer a aprovação do projeto junto ao GRAPROHAB (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais), instruindo o pedido de acordo com as exigências do órgão, ou cumprir a rotina determinada pelas legislações vigentes.

§ 1º - A pré-aprovação de que trata este artigo terá validade de 90 (noventa) dias para que o parcelador protocole para a aprovação nos órgãos estaduais e federais competentes.

§ 2º - O parcelador terá o prazo de 270 (duzentos e setenta) dias a contar da pré-aprovação de que trata o § 4º do artigo 107, para que promova a aprovação do projeto junto aos órgãos estaduais e/ou federais.

§ 3º - A não observância dos prazos estabelecidos nos parágrafos anteriores implicará no cancelamento das diretrizes e da pré-aprovação, devendo o parcelador reiniciar o processo de parcelamento ficando sujeito à nova legislação que vier a ser instituída pela Prefeitura Municipal.

**Art.109** – O parcelador, após a aprovação de que trata o artigo anterior, dentre outras providências, deverá apresentar, ao órgão municipal competente os seguintes documentos:

- I) os projetos geométricos;
- II) os memoriais descritivos do parcelamento;
- III) Projetos completos das infra-estruturas e obras de urbanização a que se refere o artigo 112, aprovados pelos órgãos competentes a eles vinculados, seja no âmbito municipal, estadual ou federal, ou concessionárias de serviços públicos.
- IV) certidões atualizadas da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- V) certidão negativa de tributos municipais, para a aprovação da Prefeitura;

§ 1º - Os projetos geométricos deverão ser apresentados na escala 1:1.000, contendo, no mínimo:

- I - as curvas de nível de metro em metro, junto ao projeto de loteamento;
- II -a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- III -o sistema de vias com a respectiva hierarquia, prevendo-se as denominações atendendo ao disposto no Artigo 122 da presente lei;
- IV -as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, e ângulos centrais das vias perfeitamente identificadas;
- V -os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, nas seguintes escalas:
  - a) perfil horizontal: 1:1.000;
  - b) perfil vertical: 1:100;
- VI -a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VII -a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VIII -o projeto urbanístico em meio magnético devidamente referenciado em UTM.





# PREFEITURA

*Sempre ao seu lado*

§ 2º - O memorial descritivo, deverá conter, obrigatoriamente:

I- a descrição individual de todos os lotes, citando as confrontações e medidas;

II -constar a relação das áreas do parcelamento que passarão ao domínio do município, de acordo com o previsto no artigo 43, observando-se que as áreas institucionais e dominiais deverão ser anexas uma à outra;

III- a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento ou adjacências;

IV- a relação das obras e melhoramentos a cargo do proprietário;

§ 3º - Os desenhos dos projetos, memoriais descritivos e cronograma de execução de obras, deverão ser enviados em 4 (quatro) vias, assinados pelo autor dos projetos, pelo responsável pela execução das obras e pelo parcelador, para fins de aprovação.

§ 4º - O título de propriedade será dispensado nos termos do artigo 18, da Lei Federal n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 5º - O empreendedor deverá apresentar, junto com os projetos, memoriais e documentos solicitados, a planilha orçamentária de todas as obras implantadas no loteamento, para avaliação do órgão municipal competente.

§ 6º - Os projetos deverão ser apresentados em papel sulfite e em meio magnético

§ 7º - Deverá também o parcelador assinar um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - executar todas as obras em conformidade com os projetos específicos, memoriais e cronogramas aprovados;

II - não vender nem promover a venda de lotes antes do registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III - a comunicar a Prefeitura Municipal, sobre o início da implantação das infra-estruturas e obras de urbanização para que haja o acompanhamento do setor competente quanto à execução das mesmas nos prazos programados e no cumprimento das disposições legais para a aprovação final.

## SEÇÃO III - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

**Art.110** - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais do imóvel e planta da gleba a ser desmembrada, contendo:

- I. a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. a indicação e demarcação da divisão de lotes pretendida na área.
- IV. Memorial descritivo, conforme modelo municipal.

Parágrafo único - Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem e as exigências contidas nos incisos no § 7º e seus incisos, do artigo 43 e do artigo 112.

## SEÇÃO IV - DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

**Art.111** - O parcelador deverá requerer junto à Prefeitura Municipal, a emissão do Alvará de Licença para a execução das infra-estruturas e obras de urbanização de que trata o artigo 112.



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

§ 1º - A emissão do Alvará de que trata o "caput" será feita após análise da documentação apresentada de que trata o artigo 109 e será expedido pelo órgão responsável pelas obras e serviços públicos do Município.

§ 2º - O parcelador terá um prazo de 30 (trinta) dias para o início e de 12 (doze) meses para a conclusão das infra-estruturas e obras de urbanização referidas no artigo 112, a contar da data da emissão do alvará de que trata este artigo.

§ 3º - Expirado quaisquer dos prazos previstos no parágrafo anterior o parcelador deverá iniciar novo processo de parcelamento.

**Art.112** - É de responsabilidade do parcelador a implantação das seguintes infra-estruturas e obras de urbanização, de acordo com os projetos devidamente aprovados nos órgãos competentes:

- I- Rede de água com ligações domiciliares, lote a lote.
- II- Rede de esgoto com ligações domiciliares, lote a lote.
- III- Rede de energia elétrica com iluminação pública, com lâmpadas vapor de sódio 125W (em ruas), e lâmpadas de 250W (em avenidas e casos especiais), conforme especificação municipal.
- IV- Rede de drenagem (caixas de recepção de águas pluviais - bocas de lobo, galerias, sarjetões, etc), tudo de conformidade com projeto específico que deverá ser apresentado para aprovação pela Prefeitura.
- V- Guias, sarjetas, sarjetões e pavimentação asfáltica com CBUQ, espessura mínima de 2,5cm sobre base estabilizada e execuções acompanhadas com controle tecnológico, nas vias de circulação de veículos.
- VI- Pavimentação em concreto  $f_{cK}=15\text{Mpa}$ , com 2 cm de espessura mínima sobre base compactada, nos passeios públicos (calçadas).
- VII- Muros em alvenaria (tijolos pó de mico, bloco de concreto, bloco cerâmico) com altura mínima de 50 (cinquenta centímetros) na divisa com o passeio público, observando-se ainda o seguinte:
  - a) Quando se tratar de lotes com testada para avenidas, a altura mínima do muro de frente será de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros).
  - b) Quando se tratar de lote com frente ou lateral para avenidas e for de esquina, a altura mínima do muro será de 1,50m para as duas testadas.
- VIII- Arborização conforme projeto paisagístico aprovado nos órgãos competentes.
- IX- Construção de sistemas de coleta individual de esgoto, de acordo com a NB 7.229/82 da ABNT cujo destino obedecerá às exigências dos órgãos ambientais competentes, nos parcelamentos contidos na ZPRBD ao longo das margens da represa da hidrelétrica de Ilha Solteira.
- X- Dispositivos de acesso para deficientes físicos (rampas), padronizado em pré-moldado, conforme desenho fornecido pela Prefeitura Municipal, em todas as esquinas e conforme indicado no projeto aprovado.
- XI- Sinalização de Trânsito em todo o loteamento de acordo com projeto aprovado pela Prefeitura (Secretaria de Obras e Serviços Públicos e Departamento de Trânsito) contendo as seguintes especificações:
  - a) sinalização horizontal: pintura de faixas demarcatórias do eixo da rua, das faixas de estacionamento, das indicações dos "pare", das faixas de pedestres e outras necessárias.
  - b) sinalização vertical: colocação de: placas indicativas com nomes das ruas, placas indicativas de ruas preferenciais, placas de "Pare", placas de "Proibido estacionar" e outras necessárias.

§ 1º - Quando o loteamento confrontar com vias públicas existentes, o parcelador fará às suas expensas a implantação ou complementação das infra-estruturas e obras previstas neste artigo, junto a essas vias no trecho de sua confrontação.

§ 2º - O parcelador deverá implantar às suas expensas as infra-estruturas previstas neste artigo, na via principal de interligação até a malha urbana cuja infra-estrutura já esteja consolidada, exceto quando se tratar de loteamento na ZPRBD às margens da represa da Hidrelétrica Ilha Solteira.



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

§ 3º - As redes de drenagem pluvial deverão ser estendidas até um ponto de lançamento existente, compatível e determinado pelo órgão competente, às expensas do parcelador.

§ 4º - Fica o poder executivo autorizado a promover intervenções junto a propriedades privadas para a viabilizar a interligação de infra-estruturas de novos parcelamentos, mediante indenização ou compensação em forma de benfeitorias ao proprietário afetado na área objeto da intervenção.

§ 5º - O loteador será o responsável e arcará com todas as despesas para a implantação das infra-estruturas necessárias para a interligação, bem como restituirá à Prefeitura Municipal, todas as despesas decorrentes da intervenção a que se refere o parágrafo anterior, inclusive as decorrentes de eventual desapropriação.

§ 6º - As formas de intervenções de que trata o parágrafo 4º (quarto) serão definidas e regulamentadas em ato do poder executivo, observados os preceitos contidos no ordenamento jurídico.

**Art.113** - Durante a execução de infra-estrutura e obras de urbanização a que se refere o artigo 112, a Prefeitura Municipal exigirá os respectivos controles tecnológicos.

**Art.114** - Após concluídas as obras o parcelador deverá solicitar a vistoria para a emissão do termo de execução de obras para a aprovação definitiva do projeto, por parte de Prefeitura Municipal.

§ 1º - A aprovação definitiva será efetivada após vistoria e o recebimento final das infra-estruturas e obras de urbanização completas, referidas no artigo 112.

§ 2º - Concluída a vistoria das obras e estando de acordo com os projetos aprovados, o órgão responsável pelos serviços de obras e serviços públicos da Prefeitura Municipal, elaborará termo de execução e recebimento e enviará ao Gabinete do Prefeito juntamente com a documentação comprobatória pertinente, para o ato de aprovação final.

## SEÇÃO V - DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

**Art.115** - Obtido o documento de aprovação emitido pela Prefeitura Municipal, o parcelador deverá submeter o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis, dentro de 30 (trinta) dias.

§ 1º - Expirado o prazo da validade de aprovação, o projeto ficará sujeito às adaptações a critério do Poder Público, devendo o parcelador solicitar novo documento de aprovação.

§ 2º - O parcelador não poderá, sob qualquer hipótese, comercializar os lotes antes do competente registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

**Art.116** - Desde a data de registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do município, as vias, praças, espaços livres de uso público, os equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e as áreas dominiais integrantes do memorial descritivo.

Parágrafo único - Não poderá ser dado outro destino às áreas de domínio público, reservando-se ao titular ou à comunidade do parcelamento, o direito de reivindicá-los, caso não se verifique o cumprimento dos fins especificados, com exceção do disposto no § 10, do artigo 43 desta lei.

## TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

**Art.117** - Nos projetos de edificação, com licenças expedidas anteriormente à data de publicação desta lei, bem como, nos projetos e empreendimentos enquadrados nas disposições do capítulo anterior, não será admitida qualquer alteração que resulte no acréscimo de área construída, no aumento do número de unidades habitacionais, na mudança da destinação da edificação ou no agravamento da desconformidade do projeto, com relação ao fixado nesta lei.

Parágrafo único - Os projetos de parcelamento ainda sem a aprovação definitiva e sem Registro no Cartório de Imóveis, ficarão sujeitos às disposições contidas nesta lei e ou às adaptações estabelecidas pelo órgão municipal competente.



# PREFEITURA

*Sempre ao seu lado*

**Art.129** – O Plano Diretor Sustentável deverá ser revisto a cada cinco anos, garantindo-se para tal a efetiva participação da população.

**Art.130** – As despesas com a execução desta lei correrão por conta de verbas orçamentárias próprias.

**Art.131** – Esta lei será regulamentada por atos administrativos, normativos ou regulamentares próprios, expedidos pelo Poder Executivo.

**Art.132** – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 25 de julho de 2006.

  
**Itamar Borges**  
Prefeito

Registrada em livro próprio e publicada por afixação no local de costume, na mesma data.

  
**Paulo Rogério Gonçalves da Silva**  
Secretário de Administração



**ANEXO 1****Tabela 1  
CATEGORIAS DE USO****I - COMÉRCIO E SERVIÇO 1 (CS.1)**

- Açougues
- Alfaiataria
- Armarinhos
- Barbearias, Salão de beleza
- Bazar
- Bicicletaria
- Bijuterias
- Butiques
- Calçados e bolsas
- Camisaria
- Chaveiro
- Comércio varejista de gás de cozinha
- Consertos de rádio e tv
- Copiadora
- Cutelaria
- Datilografia
- Engraxataria
- Farmácias, drogarias e produtos de beleza (cosmética)
- Floricultura
- Frutaria
- Jornais e revistas
- Livrarias, papelarias, discos, vídeos e fitas
- Locadora de vídeo
- Lojas de confecções e tecidos, magazines e similares
- Mercados
- mercearia
- Panificadoras
- Peixarias
- Produtos farmacêuticos
- Quitanda

**II - COMÉRCIO E SERVIÇO 2 (CS.2)**

- Agências bancárias, de jornal e de turismo
- Aluguel de roupas
- Antiquários
- Artigos de couro
- Banco de sêmen para reprodução animal
- Carimbos e plastificação
- Casas lotéricas
- Charuteria
- Cortinas e tapetes
- Dedetização
- Equipamentos de informática



# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

- Auto escola
- Centros de jornalismo
- Clicherias
- Consertos de equipamentos médicos, dentários, ortopédicos e laboratoriais
- Controle tecnológico
- Discos e fitas
- Distribuidora de jornais e revistas
- Embalagens
- Empresa de vigilância
- Empresas de seguro
- Equipamentos de segurança
- Escritório de cobrança
- Escritórios contábeis e despachantes
- Escritórios de instituições bancárias e entidades financeiras
- Estacionamento de veículos, edifícios-garagem
- Estúdios fotográficos e laboratoriais
- Fios têxteis
- Grandes escritórios
- Grandes lojas
- Instituto psicotécnico
- Instrumentos médico-dentários e ortopédicos
- Instrumentos musicais
- Joalheria
- Lavanderia industrial
- Pensões
- Roupas profissionais e de proteção
- Serve-festas
- Showroom
- Telecomunicações
- Tinturaria
- Tipografia

## V - COMÉRCIO PESADO 1 (CP.1)

- Anúncios luminosos
- Artefatos de borracha ou plásticos
- Artefatos de concreto
- Artefatos de madeira aparelhada
- Artefatos de metal
- Artigos e equipamentos para criadores de animais
- Cantaria
- Carpintaria
- Carvão e lenha
- Comércio atacadista
- Entalhadores
- Gráfica
- Impressoras, editoras
- Indústria caseira
- Lavanderia industrial
- Linotipia
- Marcenaria
- Marmoraria
- Pintura de placas e cartazes



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

# PREFEITURA

Sempre ao seu lado

- Serralheria
- Torneadores

## VI - COMÉRCIO PESADO 2 (CP.2)

- Adubo e fertilizantes
- Aquecedores
- Ar condicionado
- Armazéns gerais, depósitos em geral
- Concreteiras
- Conserto de máquinas e equipamentos pesados
- Construtoras
- Cooperativas de consumo
- Depósito de gás engarrafado
- Depósito de pneus usados
- Depósitos de cigarros, papéis e impressos
- Depósitos de ferro, areia, telha, cal cimento, minerais
- Editora de livros
- Entrepósitos, cooperativas, silos
- Equipamento de combate ao fogo
- Inseticidas
- Madeireira
- Máquinas e equipamentos pesados
- Material de construção com venda de produtos básicos (pedra, areia, tijolos, telhas, cimento, cal e madeira)
- Óleos combustíveis
- Pavimentadora
- Produtos frigoríficos e laticínios
- Produtos químicos
- Reciclagem e depósito de vidros, plásticos, papéis, latas
- Sucata
- Usina de concreto e asfalto

## VII - COMÉRCIO PESADO 3 (CP.3)

- Agência de consórcio
- Auto-elétricos
- Autopeças e peças mecânicas
- Baterias
- Bombas
- Borracharias
- Comércio varejista de fogos e explosivos
- Concessionárias de veículos, motos, máquinas agrícolas e lanchas, com ou sem oficina conjugada
- Empresas de transporte
- Escapamento e balanceamento de pneus
- Funilaria e pintura
- Galvanoplastia
- Garagens de ônibus e caminhões
- Grandes oficinas, oficinas de lataria
- Lubrificantes e graxas
- Oficinas mecânicas
- Pátios de transportadoras
- Pneus



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antônio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

# PREFEITURA

*Sempre ao seu lado*

- Tratores e implementos agrícolas
- Vendas de veículos e acessórios

## VIII - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL (S.1)

- Artesanato
- Artista plástico
- Ateliês
- Bordadeira
- Calceira
- Calista
- Camiseira
- Cerzideira
- Costureira
- Crocheteira
- Depilador
- Eletrecista
- Encanador
- Escritório de representação comercial
- Escritório ou consultório de profissional liberal
- Filatelia
- Florista
- Fotógrafo
- Limpeza de pele
- Manicure
- Manufaturas
- Massagista
- Pedicure
- Pedicuro
- Plissadeira
- Tricoteira

## IX – INSTITUIÇÃO DIVERSIFICADA DE EDUCAÇÃO, SAÚDE, ASSISTÊNCIA SOCIAL OU ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA – E1

- Cursos diversos
- Clínicas, Consultórios
- Laboratórios
- Atendimento Social
- Atendimento Público
- Associações diversas
- Pequenos atelieres de arte
- Casas de culto e Igrejas

## X - EQUIPAMENTOS DE CULTURA, TURISMO, ESPORTES E LAZER (E.2)

- Academia de ginástica
- Apart-hotel
- Bilhar
- Boates e casas noturnas
- Boliche
- Bufê
- Casas de espetáculo
- Centros comerciais
- Cinemas, teatros, museus, auditório de rádio e televisão



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antônio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)



# PREFEITURA

*Sempre ao seu lado*

- Clubes, sociedades recreativas
- Danceteria
- Diversões eletrônicas
- Estabelecimentos de banhos, duchas e massagens
- Hotéis
- Jogos
- Karaokê
- Pebolim
- Pousadas
- Ringue de patinação
- Salão de festas
- Saunas
- Tobogã



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP

Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - CEP 15775-000 | Fone: (17) 3631-9500 | [www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

**ANEXO 4**

**Tabela 4  
PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO DO SOLO**

Zona		DIMENSÃO MÁXIMA QUADRAS (M)	LARGURA MÍNIMA VIAS (M)	ÁREA MÍNIMA LOTES (M²)	ÁREA MÁXIMA LOTES (M²)	TESTADA MÍNIMA (M)
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	200	(2) (6)	200 (1)	390	10 (1)
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	100	(2) (6)	250	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	(2) (6)	360	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.



**PREFEITURA**

Sempre ao seu lado

**ANEXO 5****Tabela 5****VAGAS DE ESTACIONAMENTO E ÁREAS DE LAZER**

Atividade	Nº de Vagas Mínimo	Área para Lazer Mínima (m²)
Edifícios de Apartamento	1 vaga para cada 100 m² de área construída ou 1 vaga para cada unidade habitacional até 2 quartos	12 m² por unidade habitacional
Edifícios de Kitnets	1 vaga para cada duas unidades	
Edifícios de Escritório	1 vaga para cada 100 m² de área construída ou 1 para cada unidade de escritório	
Comércio Atacadista	1 vaga cada 150 m² de área construída	
Hospitais, Clínicas	1 vaga cada 50 m² de área construída	
Oficinas de Veículos	1 vaga cada 100 m² de área construída	
Depósitos	1 vaga cada 100 m² de área construída	
Estabelecimentos de Ensino	1 vaga cada 30 m² de área construída	
Hotel	1 vaga cada 2 unidades de alojamento	
Motel	1 vaga cada unidade de alojamento	
Auditórios e Teatros com mais de 200 lugares	1 vaga cada 20 m² área construída de acesso ao público	
Supermercado	1 vaga cada 20 m² de área de venda construída	
Centro comercial, Loja, Departamento	1 vaga cada 30 m² de área construída	





## **Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul**

### **MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL AUDIÊNCIA PÚBLICA**

Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul.  
(Lei Complementar nº 111, de 25 de Julho de 2006)

O Poder Executivo torna público, para conhecimento da população, que em audiência pública a ser realizada no dia 15 de outubro (sexta-feira), às 08:00 horas, na Sala de Reuniões do Paço Municipal, (Sala 07) localizado na Avenida Conselheiro Antônio Prado nº 1616, Centro, nesta cidade, demonstrará e avaliará, perante o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, as alterações propostas para a Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município.

Destaca-se que haverá distribuição de senhas limitada a até 30 pessoas, por ordem de chegada, respeitando as normas de distanciamento social. Será obrigatório o uso de máscara, e será disponibilizado álcool gel.

Santa Fé do Sul, 07 de outubro de 2021.

# AUDIENCIA PÚBLICA - 2021

HOME NOTÍCIAS **AUDIÊNCIA PÚBLIC...**

PROCURAR

● EM TODO O PORTAL

○ APENAS DENTRO DESTA CATEGORIA

## Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul

MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul. (Lei Complementar nº 111, de 25 de Julho de 2006)

O Poder Executivo torna público, para conhecimento da população, que em audiência pública a ser realizada no dia 15 de outubro (sexta-feira), às 08:00 horas, na Sala de Reuniões do Paço Municipal, (Sala 07) localizado na Avenida Conselheiro Antônio Prado nº 1616, Centro, nesta cidade, demonstrará e avaliará, perante o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, as alterações propostas para a Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município. Destaca-se que haverá distribuição de senhas limitada a até 30 pessoas, por ordem de chegada, respeitando as normas de distanciamento social. Será obrigatório o uso de máscara, e será disponibilizado álcool gel.

Santa Fé do Sul, 07 de outubro de 2021.

## NOVIDADES

PROCURAR



## BOLETIM CORONAVÍRUS

SAIBA MAIS

16/09/2020  
Notícias

## TÉCNICAS DE VENDAS

## Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Estância Turística de Santa Fé do Sul

Aos trinta dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um, às oito horas, na sala de reuniões interna do Paço Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, sito Avenida Conselheiro Antonio Prado nº 1616, Centro, estavam presentes os membros: Antonio Odival Martins representante da Associação Comercial e Empresarial, Gabriela Fernandes Proni representando a Ordem dos Advogados do Brasil, Dirceu Ruiz Lopes (Secretário de Administração) representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello (Secretario de Obras e Serviços Públicos) representando a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, José Antonio Vechi representante do SAAE Ambiental, Elena Rosa T. Vidoti, representando o Proempresa, Luis Gustavo Silva Vargas representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, contamos ainda com a presença de Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos do Município de Santa Fé do Sul.

O Secretario de Obras e Serviços Públicos Braz Odair Bello iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, e esclareceu o tema que seria abordado durante a reunião, ou seja, a "Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul". Após passou a palavra para Ivan.

O Chefe da Seção de Projetos Ivan Cesar distribui para os conselheiros um Relatório das Alterações do Plano Diretor, explicando que o relatório contém todas as premissas das alterações propostas com uma linguagem simples e esclarecedora de cada artigo alterado. Após foi lembrado todas as dúvidas levantadas na primeira reunião do conselho e esclarecidas.

O engenheiro Luis Gustavo trouxe um novo tema a ser discutido, propondo a redução da área mínima dos lotes localizados na Zona de Alta Densidade, passando de 200 metros quadrados para 180 metros, argumentando que essa alteração diminuiria o valor de venda dos lotes, propondo uma porcentagem de 40% do loteamento que poderia ter lotes com áreas menores, com direcionamento de interesse social. Ivan Cesar disse que essa alteração não diminuiria o valor do lote, seria uma ilusão comercial, pois o loteador vende o terreno por metro quadrado, ou seja não há o interesse social já que o lucro será o mesmo, e podendo ser ainda maior que um loteamento regular, já que diminuindo a dimensão dos lotes, aumenta a quantidade a ser vendida, citou como exemplo o valor de vendo dos lotes atualmente, onde no bairro Jardim Espanha os terrenos de 200 metros quadrados serão vendidos à R\$ 70.000,00 (R\$ 350,00/m<sup>2</sup>) já o bairro Monte Libano terreno de 300 metros quadrados o preço médio de venda foi R\$ 72.000,00 (R\$ 240/m<sup>2</sup>). José Vechi questionou como garantir que estes lotes seriam vendidos para quem necessite, e como evitar que uma pessoa possa adquirir diversos lotes para especulação imobiliária. Braz Odair Bello disse que os principais conjuntos habitacionais do município possuem terrenos com área mínima de 200 metros quadrados, mantendo o padrão urbanístico, uma alteração que diminui-se os lotes seria um retrocesso urbanístico para a cidade. Elena Rosa disse que o assunto teria que ser estudado com muita cautela. Antonio Odival Martins opinou dizendo que deveria haver um programa social de enquadramento. Todos concordaram que o assunto deveria ser analisado e discutido futuramente. Aproveitando o assunto Elena fez referência à área da Fepasa, localizada entre a Avenida 1º de Maio de Rua 15 de Novembro a qual passará para o domínio do município, solicitando que está área pelas características de ocupação foi definida como área de especial interesse social, uma vez que já existe ocupação das casas e o espaço poderá ser melhor utilizado, direcionando para políticas públicas de interesse social, entendendo como política publica neste caso a doação de terreno ou a construção de unidades habitacionais.

Em sequência Ivan Cesar expos o mapa de zoneamento onde foi sugerido politicamente a ampliação do zoneamento para a região norte da cidade, sobre área de proteção da bacia do Córrego da Cabeceira Cumprida. Foi discutido as soluções para evitar a poluição da represa de captação para abastecimento do município. Após foi realizada uma votação sobre o assunto onde Dirceu Ruiz, Gabriela Proni, Braz Odair e Antonio Odival foram a

favor da ampliação e Luiz Gustavo, Elena Rosa e José Vechi foram contra, totalizando 4 a favor e 3 contra a expansão do zoneamento.  
Por fim Braz Odair Bello agradeceu a presença de todos.

Antonio Odival Martins

Dirceu Ruiz Lopes

Braz Odair Bello

Elena Rosa Teixeira Vidoti

José Antonio Vechi

Luis Gustavo Silva Vargas

Gabriela Fernandes Proni

Ivan Cesar Previato Lucheti

**Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da  
Estância Turística de Santa Fé do Sul**

Aos trinta dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um, às oito horas, na sala de reuniões interna do Paço Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, sito Avenida Conselheiro Antonio Prado nº 1616, Centro, estavam presentes os membros: Antonio Odival Martins representante da Associação Comercial e Empresarial, Gabriela Fernandes Proni representando a Ordem dos Advogados do Brasil, Dirceu Ruiz Lopes (Secretário de Administração) representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello (Secretario de Obras e Serviços Públicos) representando a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, José Antonio Vechi representante do SAAE Ambiental, Elena Rosa T.Vidoti, representando o Proempresa, Luis Gustavo Silva Vargas representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, contamos ainda com a presença de Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos do Município de Santa Fé do Sul.

O Secretario de Obras e Serviços Públicos Braz Odair Bello iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, e esclareceu o tema que seria abordado durante a reunião, ou seja, a "Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul". Após passou a palavra para Ivan.

O Chefe da Seção de Projetos Ivan Cesar distribui para os conselheiros um Relatório das Alterações do Plano Diretor, explicando que o relatório contém todas as premissas das alterações propostas com uma linguagem simples e esclarecedora de cada artigo alterado. Após foi lembrado todas as dúvidas levantadas na primeira reunião do conselho e esclarecidas.

O engenheiro Luis Gustavo trouxe um novo tema a ser discutido, propondo a redução da área mínima dos lotes localizados na Zona de Alta Densidade, passando de 200 metros quadrados para 180 metros, argumentando que essa alteração diminuiria o valor de venda dos lotes, propondo uma porcentagem de 40% do loteamento que poderia ter lotes com áreas menores, com direcionamento de interesse social. Ivan Cesar disse que essa alteração não diminuiria o valor do lote, seria uma ilusão comercial, pois o loteador vende o terreno por metro quadrado, ou seja não há o interesse social já que o lucro será o mesmo, e podendo ser ainda maior que um loteamento regular, já que diminuindo a dimensão dos lotes, aumenta a quantidade a ser vendida, citou como exemplo o valor de venda dos lotes atualmente, onde no bairro Jardim Espanha os terrenos de 200 metros quadrados serão vendidos à R\$ 70.000,00 (R\$ 350,00/m<sup>2</sup>) já o bairro Monte Libano terreno de 300 metros quadrados o preço médio de venda foi R\$ 72.000,00 (R\$ 240/m<sup>2</sup>). José Vechi questionou como garantir que estes lotes seriam vendidos para quem necessite, e como evitar que uma pessoa possa adquirir diversos lotes para especulação imobiliária. Braz Odair Bello disse que os principais conjuntos habitacionais do município possuem terrenos com área mínima de 200 metros quadrados, mantendo o padrão urbanístico, uma alteração que diminui-se os lotes seria um retrocesso urbanístico para a cidade. Elena Rosa disse que o assunto teria que ser estudado com muita cautela. Antonio Odival Martins opinou dizendo que deveria haver um programa social de enquadramento. Todos concordaram que o assunto deveria ser analisado e discutido futuramente. Aproveitando o assunto Elena fez referência à área da Fepasa, localizada entre a Avenida 1º de Maio de Rua 15 de Novembro a qual passará para o domínio do município, solicitando que está área pelas características de ocupação foi definida como área de especial interesse social, uma vez que já existe ocupação das casas e o espaço poderá ser melhor utilizado, direcionando para políticas públicas de interesse social, entendendo como política publica neste caso a doação de terreno ou a construção de unidades habitacionais.

Em sequência Ivan Cesar expos o mapa de zoneamento onde foi sugerido politicamente a ampliação do zoneamento para a região norte da cidade, sobre área de proteção da bacia do Córrego da Cabeceira Cumprida. Foi discutido as soluções para evitar a poluição da represa de captação para abastecimento do município. Após foi realizada uma votação sobre o assunto onde Dirceu Ruiz, Gabriela Proni, Braz Odair e Antonio Odival foram a



favor da ampliação e Luiz Gustavo, Elena Rosa e José Vechi foram contra, totalizando 4 a favor e 3 contra a expansão do zoneamento.  
Por fim Braz Odair Bello agradeceu a presença de todos.

Antonio Odival Martins \_\_\_\_\_  
Dirceu Ruiz Lopes \_\_\_\_\_  
Braz Odair Bello \_\_\_\_\_  
Elena Rosa Teixeira Vidoti \_\_\_\_\_  
José Antonio Vechi \_\_\_\_\_  
Luis Gustavo Silva Vargas \_\_\_\_\_  
Gabriela Fernandes Proni \_\_\_\_\_  
Ivan Cesar Previato Lucheti \_\_\_\_\_

**Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da  
Estância Turística de Santa Fé do Sul**

Aos trinta dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um, às oito horas, na sala de reuniões interna do Paço Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, sito Avenida Conselheiro Antonio Prado nº 1616, Centro, estavam presentes os membros: Antonio Odival Martins representante da Associação Comercial e Empresarial, Gabriela Fernandes Proni representando a Ordem dos Advogados do Brasil, Dirceu Ruiz Lopes (Secretário de Administração) representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello (Secretario de Obras e Serviços Públicos) representando a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, José Antonio Vechi representante do SAAE Ambiental, Elena Rosa T.Vidoti, representando o Proempresa, Luis Gustavo Silva Vargas representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, contamos ainda com a presença de Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos do Município de Santa Fé do Sul.

O Secretario de Obras e Serviços Públicos Braz Odair Bello iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, e esclareceu o tema que seria abordado durante a reunião, ou seja, a "Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul". Após passou a palavra para Ivan.

O Chefe da Seção de Projetos Ivan Cesar distribui para os conselheiros um Relatório das Alterações do Plano Diretor, explicando que o relatório contém todas as premissas das alterações propostas com uma linguagem simples e esclarecedora de cada artigo alterado. Após foi lembrado todas as dúvidas levantadas na primeira reunião do conselho e esclarecidas.

O engenheiro Luis Gustavo trouxe um novo tema a ser discutido, propondo a redução da área mínima dos lotes localizados na Zona de Alta Densidade, passando de 200 metros quadrados para 180 metros, argumentando que essa alteração diminuiria o valor de venda dos lotes, propondo uma porcentagem de 40% do loteamento que poderia ter lotes com áreas menores, com direcionamento de interesse social. Ivan Cesar disse que essa alteração não diminuiria o valor do lote, seria uma ilusão comercial, pois o loteador vende o terreno por metro quadrado, ou seja não há o interesse social já que o lucro será o mesmo, e podendo ser ainda maior que um loteamento regular, já que diminuindo a dimensão dos lotes, aumenta a quantidade a ser vendida, citou como exemplo o valor de venda dos lotes atualmente, onde no bairro Jardim Espanha os terrenos de 200 metros quadrados serão vendidos à R\$ 70.000,00 (R\$ 350,00/m<sup>2</sup>) já o bairro Monte Libano terreno de 300 metros quadrados o preço médio de venda foi R\$ 72.000,00 (R\$ 240/m<sup>2</sup>). José Vechi questionou como garantir que estes lotes seriam vendidos para quem necessite, e como evitar que uma pessoa possa adquirir diversos lotes para especulação imobiliária. Braz Odair Bello disse que os principais conjuntos habitacionais do município possuem terrenos com área mínima de 200 metros quadrados, mantendo o padrão urbanístico, uma alteração que diminui-se os lotes seria um retrocesso urbanístico para a cidade. Elena Rosa disse que o assunto teria que ser estudado com muita cautela. Antonio Odival Martins opinou dizendo que deveria haver um programa social de enquadramento. Todos concordaram que o assunto deveria ser analisado e discutido futuramente. Aproveitando o assunto Elena fez referência à área da Fepasa, localizada entre a Avenida 1º de Maio de Rua 15 de Novembro a qual passará para o domínio do município, solicitando que está área pelas características de ocupação foi definida como área de especial interesse social, uma vez que já existe ocupação das casas e o espaço poderá ser melhor utilizado, direcionando para políticas públicas de interesse social, entendendo como política publica neste caso a doação de terreno ou a construção de unidades habitacionais.

Em sequência Ivan Cesar expos o mapa de zoneamento onde foi sugerido politicamente a ampliação do zoneamento para a região norte da cidade, sobre área de proteção da bacia do Córrego da Cabeceira Cumprida. Foi discutido as soluções para evitar a poluição da represa de captação para abastecimento do município. Após foi realizada uma votação sobre o assunto onde Dirceu Ruiz, Gabriela Proni, Braz Odair e Antonio Odival foram a

favor da ampliação e Luiz Gustavo, Elena Rosa e José Vechi foram contra, totalizando 4 a favor e 3 contra a expansão do zoneamento.  
Por fim Braz Odair Bello agradeceu a presença de todos.

Antonio Odival Martins \_\_\_\_\_

Dirceu Ruiz Lopes \_\_\_\_\_

Braz Odair Bello \_\_\_\_\_

Elena Rosa Teixeira Vidoti \_\_\_\_\_

José Antonio Vechi \_\_\_\_\_

Luiz Gustavo Silva Vargas \_\_\_\_\_

Gabriela Fernandes Proni \_\_\_\_\_

Ivan Cesar Previato Lucheti \_\_\_\_\_

**Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da  
Estância Turística de Santa Fé do Sul**

Aos trinta dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um, às oito horas, na sala de reuniões interna do Paço Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, sito Avenida Conselheiro Antonio Prado nº 1616, Centro, estavam presentes os membros: Antonio Odival Martins representante da Associação Comercial e Empresarial, Gabriela Fernandes Proni representando a Ordem dos Advogados do Brasil, Dirceu Ruiz Lopes (Secretário de Administração) representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello (Secretario de Obras e Serviços Públicos) representando a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, José Antonio Vechi representante do SAAE Ambiental, Elena Rosa T.Vidoti, representando o Proempresa, Luis Gustavo Silva Vargas representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, contamos ainda com a presença de Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos do Município de Santa Fé do Sul.


O Secretario de Obras e Serviços Públicos Braz Odair Bello iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, e esclareceu o tema que seria abordado durante a reunião, ou seja, a "Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul". Após passou a palavra para Ivan.

O Chefe da Seção de Projetos Ivan Cesar distribui para os conselheiros um Relatório das Alterações do Plano Diretor, explicando que o relatório contém todas as premissas das alterações propostas com uma linguagem simples e esclarecedora de cada artigo alterado. Após foi lembrado todas as dúvidas levantadas na primeira reunião do conselho e esclarecidas.

O engenheiro Luis Gustavo trouxe um novo tema a ser discutido, propondo a redução da área mínima dos lotes localizados na Zona de Alta Densidade, passando de 200 metros quadrados para 180 metros, argumentando que essa alteração diminuiria o valor de venda dos lotes, propondo uma porcentagem de 40% do loteamento que poderia ter lotes com áreas menores, com direcionamento de interesse social. Ivan Cesar disse que essa alteração não diminuiria o valor do lote, seria uma ilusão comercial, pois o loteador vende o terreno por metro quadrado, ou seja não há o interesse social já que o lucro será o mesmo, e podendo ser ainda maior que um loteamento regular, já que diminuindo a dimensão dos lotes, aumenta a quantidade a ser vendida, citou como exemplo o valor de venda dos lotes atualmente, onde no bairro Jardim Espanha os terrenos de 200 metros quadrados serão vendidos à R\$ 70.000,00 (R\$ 350,00/m<sup>2</sup>) já o bairro Monte Libano terreno de 300 metros quadrados o preço médio de venda foi R\$ 72.000,00 (R\$ 240/m<sup>2</sup>). José Vechi questionou como garantir que estes lotes seriam vendidos para quem necessite, e como evitar que uma pessoa possa adquirir diversos lotes para especulação imobiliária. Braz Odair Bello disse que os principais conjuntos habitacionais do município possuem terrenos com área mínima de 200 metros quadrados, mantendo o padrão urbanístico, uma alteração que diminui-se os lotes seria um retrocesso urbanístico para a cidade. Elena Rosa disse que o assunto teria que ser estudado com muita cautela. Antonio Odival Martins opinou dizendo que deveria haver um programa social de enquadramento. Todos concordaram que o assunto deveria ser analisado e discutido futuramente. Aproveitando o assunto Elena fez referência à área da Fepasa, localizada entre a Avenida 1º de Maio de Rua 15 de Novembro a qual passará para o domínio do município, solicitando que está área pelas características de ocupação foi definida como área de especial interesse social, uma vez que já existe ocupação das casas e o espaço poderá ser melhor utilizado, direcionando para políticas públicas de interesse social, entendendo como política publica neste caso a doação de terreno ou a construção de unidades habitacionais.

Em sequência Ivan Cesar expos o mapa de zoneamento onde foi sugerido politicamente a ampliação do zoneamento para a região norte da cidade, sobre área de proteção da bacia do Córrego da Cabeceira Cumprida. Foi discutido as soluções para evitar a poluição da represa de captação para abastecimento do município. Após foi realizada uma votação sobre o assunto onde Dirceu Ruiz, Gabriela Proni, Braz Odair e Antonio Odival foram a

favor da ampliação e Luiz Gustavo, Elena Rosa e José Vechi foram contra, totalizando 4 a favor e 3 contra a expansão do zoneamento.  
Por fim Braz Odair Bello agradeceu a presença de todos.

Antonio Odival Martins 

Dirceu Ruiz Lopes 

Braz Odair Bello 

Elena Rosa Teixeira Vidoti 

José Antonio Vechi 

Luis Gustavo Silva Vargas 

Gabriela Fernandes Proni 

Ivan Cesar Previato Lucheti 

## Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Estância Turística de Santa Fé do Sul

Aos vinte e nove dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e um, às oito horas, na sala de reuniões interna do Paço Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, sito Avenida Conselheiro Antonio Prado nº 1616, Centro, estavam presentes os membros: Manoel Tobal Garcia Junior, Agnaldo Ribeiro da Silva, ambos representando a Ordem dos Advogados do Brasil, Dirceu Ruiz Lopes (Secretário de Administração) representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello (Secretario de Obras e Serviços Públicos) representando a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, Ariel Cassio Hernandez representante do SAAE Ambiental, Willyan Wilson Milan, representando o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, Luis Gustavo Silva Vargas representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, Elena Rosa Teixeira Vidoti, representando o Proempresa, contamos ainda com a presença do Prefeito Municipal Evandro Farias Mura e de Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos do Município de Santa Fé do Sul.

O Prefeito Municipal Evandro Farias Mura iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, salientou a importância da participação das entidades de classe e representantes dos serviços públicos, enfatizando a pluralidade de opinião acerca do desenvolvimento sustentável do município.

O Secretário de Obras e Serviços Públicos Braz Odair esclareceu a importância desta reunião devido ao apontamento do Superintendente ao SAAE Ambiental, José André do Nascimento, que infelizmente não pode estar presente para demonstrar seu questionamento que se refere a ampliação do zoneamento da área urbana do município e as consequências negativas relativas ao esgotamento sanitário.

Ivan Cesar apresentou tabela com dados coletados junto ao SAAE, e afirmados pelo Eng. Ariel Cassio Hernandez, onde foi demonstrado a capacidade de uso das Estações de Tratamento de Esgoto, a quantidade máxima e a atual para recebimento de esgoto residencial, relacionando a quantidade de lotes que suportariam. Ivan demonstrou que a expansão proposta poderia resultar em 17.324 novos lotes, comparando com cerca de 17.000 ligações de água existentes, ou seja o zoneamento previsto poderia dobrar o tamanho da cidade, em consequência as lagoas de tratamento existentes não conseguiriam absorver todo o esgoto gerado. Agnaldo disse que a ampliação do zoneamento não significa que todas as ligações de esgoto seriam executadas ao mesmo tempo, Luiz Gustavo completou lembrando da nova lagoa de tratamento prevista para o córrego do Jacu Queimado que segundo Ariel Cassio triplicaria a capacidade de tratamento de esgoto do município. Ivan Cesar reafirmou o cuidado que o conselho deverá ter ao deliberar sobre o assunto, demonstrando uma projeção dos loteamentos pré-aprovados e em análise que totalizam cerca de 5000 novos terrenos que somados aos aproximadamente 6000 lotes existentes vagos no município não seriam assistidos pelas lagoas de tratamento de esgoto existentes, a partir do ano de 2023 conforme estimativa prévia de implantação dos loteamentos. Agnaldo Ribeiro disse que o conselho não poderia travar o desenvolvimento do município limitando a expansão do zoneamento, que cabe ao poder público providenciar soluções para o caso. Ariel Cassio disse que para haver um planejamento correto deveria ser realizado um estudo técnico específico para o tratamento de esgoto. Luiz Gustavo apontou que um estudo desse porte levaria no mínimo 6 meses, e que o plano diretor possui outros assuntos que não podem mais ser adiados pois existem diversos empreendimentos aguardando a revisão da lei. Braz Odair Bello questionou que a prefeitura não dispõe de recursos para implantar a nova lagoa de tratamento orçada em cerca de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que os loteadores realizam a infraestrutura do loteamento mas não investem na infraestrutura receptiva que conduzirá e tratará o esgoto gerado pelo empreendimento. Willyan Milan disse que os novos empreendimentos deveriam participar financeiramente para realizar obras de melhoria no serviço de tratamento de esgoto, ou criar um fundo para formação de capital destinado a manutenção das lagoas de tratamento, uma vez que o problema é gerado pelos empreendedores. Agnaldo Ribeiro voltou a dizer que essa responsabilidade seria do setor

público, cabe a ele deliberar se poderão ser aprovados novos loteamentos ou não. Todos concordaram com a posição de Agnaldo, uma vez que foi compreendido que ampliar o zoneamento não significa que serão aprovados novos empreendimentos, sendo estes submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal e do SAAE. Ivan então disse que incluiria um novo paragrafo ao artigo 39 para que todo projeto de parcelamento do solo em qualquer modalidade, deverá apresentar um parecer técnico emitido pelo SAAE demonstrando quantitativamente a capacidade de interligação ao sistema público de tratamento de esgoto, assim como rede de água potável e rede de drenagem. Deste modo a maioria dos conselheiros presentes decidiram manter a ampliação do zoneamento previsto.

Após Luiz Gustavo falou sobre a redução de área dos lotes de 200 para 180 metros quadrados, proposto na última reunião do conselho, demonstrando indignação pois afirma que a pauta já havia sido votada na reunião do dia 30 de agosto, neste momento Braz Odair Bello lembrou junto aos demais conselheiros que o assunto que havia sido votado era a ampliação do zoneamento da cidade para a região norte, e que o assunto de redução de área dos lotes havia sido apresentado, ouvido as opiniões mas que nada foi decidido, e que o assunto seria discutido pelos técnicos da prefeitura. Braz diz que após longa análise foi constatado não ser viável para o município esta redução de área dos lotes uma vez que não há controle sobre os parâmetros de enquadramento social, Ivan disse que este enquadramento só seria plausível se os lotes fossem doados, comercializados a preço de custo, ou com a construção de unidades residenciais como é o caso de Conjuntos Habitacionais onde a pessoa compra o imóvel pronto com benefícios do governo. Willyan Milan lembrou que influenciar o adensamento populacional em novos empreendimentos apenas aumentaria os problemas com esgotamento sanitário, trânsito, poluição dentre outros fatores. Neste momento Braz Bello salientou que o planejamento urbanístico é essencial para garantir qualidade de vida as gerações futuras, que o município tem muita área para crescimento sem a necessidade de prejudicar os munícipes. Agnaldo argumentou que hoje o preço dos lotes é muito alto, uma redução na metragem automaticamente reduziria o valor dos lotes, independente da margem de lucro do empreendedor. Para encerrar o assunto foi realizado uma votação onde Agnaldo Ribeiro, Luiz Gustavo foram a favor da redução de área dos lotes, e Dirceu Ruiz, Braz Bello, Williyam Milan e Elena Rosa foram contra, Manoel Tobal já estava representado por Agnaldo referente a OAB e Ariel Cassio representante do SAAE não se manifestou.

Braz então encerrou a reunião, avisando que marcaria uma audiência pública para as próximas semanas.

Dirceu Ruiz Lopes \_\_\_\_\_

Braz Odair Bello \_\_\_\_\_

Elena Rosa Teixeira Vidoti \_\_\_\_\_

Ariel Cassio Hernandes \_\_\_\_\_

Luis Gustavo Silva Vargas \_\_\_\_\_

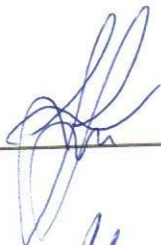
Manoel Tobal Garcia Junior



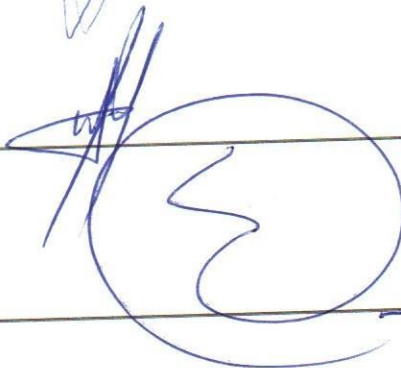
Agnaldo Ribeiro da Silva



Ivan Cesar Previato Lucheti



Willyan Wilson Milan



Evandro Farias Mura





**Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da  
Estância Turística de Santa Fé do Sul**

Aos vinte e nove dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e um, às oito horas, na sala de reuniões interna do Paço Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, sito Avenida Conselheiro Antonio Prado nº 1616, Centro, estavam presentes os membros:, Manoel Tobal Garcia Junior, Agnaldo Ribeiro da Silva, ambos representando a Ordem dos Advogados do Brasil, Dirceu Ruiz Lopes (Secretário de Administração) representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello (Secretario de Obras e Serviços Públicos) representando a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, Ariel Cassio Hernandes representante do SAAE Ambiental, Willyan Wilson Milan, representando o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, Luis Gustavo Silva Vargas representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, Elena Rosa Teixeira Vidoti, representando o Proempresa, contamos ainda com a presença do Prefeito Municipal Evandro Farias Mura e de Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos do Município de Santa Fé do Sul.

O Prefeito Municipal Evandro Farias Mura iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, salientou a importância da participação das entidades de classe e representantes dos serviços públicos, enfatizando a pluralidade de opinião acerca do desenvolvimento sustentável do município.

O Secretário de Obras e Serviços Públicos Braz Odair esclareceu a importância desta reunião devido ao apontamento do Superintendente ao SAAE Ambiental, José André do Nascimento, que infelizmente não pode estar presente para demonstrar seu questionamento que se refere a ampliação do zoneamento da área urbana do município e as consequências negativas relativas ao esgotamento sanitário.

Ivan Cesar apresentou tabela com dados coletados junto ao SAAE, e afirmados pelo Eng. Ariel Cassio Hernandes, onde foi demonstrado a capacidade de uso das Estações de Tratamento de Esgoto, a quantidade máxima e a atual para recebimento de esgoto residencial, relacionando a quantidade de lotes que suportariam. Ivan demonstrou que a expansão proposta poderia resultar em 17.324 novos lotes, comparando com cerca de 17.000 ligações de água existentes, ou seja o zoneamento previsto poderia dobrar o tamanho da cidade, em consequência as lagoas de tratamento existentes não conseguiriam absorver todo o esgoto gerado. Agnaldo disse que a ampliação do zoneamento não significa que todas as ligações de esgoto seriam executadas ao mesmo tempo, Luiz Gustavo completou lembrando da nova lagoa de tratamento prevista para o córrego do Jacu Queimado que segundo Ariel Cassio triplicaria a capacidade de tratamento de esgoto do município. Ivan Cesar reafirmou o cuidado que o conselho deverá ter ao deliberar sobre o assunto, demonstrando uma projeção dos loteamentos pré-aprovados e em análise que totalizam cerca de 5000 novos terrenos que somados aos aproximadamente 6000 lotes existentes vagos no município não seriam assistidos pelas lagoas de tratamento de esgoto existentes, a partir do ano de 2023 conforme estimativa prévia de implantação dos loteamentos. Agnaldo Ribeiro disse que o conselho não poderia travar o desenvolvimento do município limitando a expansão do zoneamento, que cabe ao poder público providenciar soluções para o caso. Ariel Cassio disse que para haver um planejamento correto deveria ser realizado um estudo técnico específico para o tratamento de esgoto. Luiz Gustavo apontou que um estudo desse porte levaria no mínimo 6 meses, e que o plano diretor possui outros assuntos que não podem mais ser adiados pois existem diversos empreendimentos aguardando a revisão da lei. Braz Odair Bello questionou que a prefeitura não dispõe de recursos para implantar a nova lagoa de tratamento orçada em cerca de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que os loteadores realizam a infraestrutura do loteamento mas não investem na infraestrutura receptiva que conduzira e tratará o esgoto gerado pelo empreendimento. Willyan Milan disse que os novos empreendimentos deveriam participar financeiramente para realizar obras de melhoria no serviço de tratamento de esgoto, ou criar um fundo para formação de capital destinado a manutenção das lagoas de tratamento, uma vez que o problema é gerado pelos empreendedores. Agnaldo Ribeiro voltou a dizer que essa responsabilidade seria do setor

público, cabe a ele deliberar se poderão ser aprovados novos loteamentos ou não. Todos concordaram com a posição de Agnaldo, uma vez que foi compreendido que ampliar o zoneamento não significa que serão aprovados novos empreendimentos, sendo estes submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal e do SAAE. Ivan então disse que incluiria um novo paragrafo ao artigo 39 para que todo projeto de parcelamento do solo em qualquer modalidade, deverá apresentar um parecer técnico emitido pelo SAAE demonstrando quantitativamente a capacidade de interligação ao sistema público de tratamento de esgoto, assim como rede de água potável e rede de drenagem. Deste modo a maioria dos conselheiros presentes decidiram manter a ampliação do zoneamento previsto.

Após Luiz Gustavo falou sobre a redução de área dos lotes de 200 para 180 metros quadrados, proposto na última reunião do conselho, demonstrando indignação pois afirma que a pauta já havia sido votada na reunião do dia 30 de agosto, neste momento Braz Odair Bello lembrou junto aos demais conselheiros que o assunto que havia sido votado era a ampliação do zoneamento da cidade para a região norte, e que o assunto de redução de área dos lotes havia sido apresentado, ouvido as opiniões mas que nada foi decidido, e que o assunto seria discutido pelos técnicos da prefeitura. Braz diz que após longa análise foi constatado não ser viável para o município esta redução de área dos lotes uma vez que não há controle sobre os parâmetros de enquadramento social, Ivan disse que este enquadramento só seria plausível se os lotes fossem doados, comercializados a preço de custo, ou com a construção de unidades residenciais como é o caso de Conjuntos Habitacionais onde a pessoa compra o imóvel pronto com benefícios do governo. Willian Milan lembrou que influenciar o adensamento populacional em novos empreendimentos apenas aumentaria os problemas com esgotamento sanitário, trânsito, poluição dentre outros fatores. Neste momento Braz Bello salientou que o planejamento urbanístico é essencial para garantir qualidade de vida as gerações futuras, que o município tem muita área para crescimento sem a necessidade de prejudicar os munícipes. Agnaldo argumentou que hoje o preço dos lotes é muito alto, uma redução na metragem automaticamente reduziria o valor dos lotes, independente da margem de lucro do empreendedor. Para encerrar o assunto foi realizado uma votação onde Agnaldo Ribeiro, Luiz Gustavo foram a favor da redução de área dos lotes, e Dirceu Ruiz, Braz Bello, Willian Milan e Elena Rosa foram contra, Manoel Tobal já estava representado por Agnaldo referente a OAB e Ariel Cassio representante do SAAE não se manifestou.

Braz então encerrou a reunião, avisando que marcaria uma audiência pública para as próximas semanas.

Dirceu Ruiz Lopes \_\_\_\_\_

Braz Odair Bello \_\_\_\_\_

Elena Rosa Teixeira Vidoti \_\_\_\_\_

Ariel Cassio Hernandes \_\_\_\_\_

Luis Gustavo Silva Vargas \_\_\_\_\_

Manoel Tobal Garcia Junior



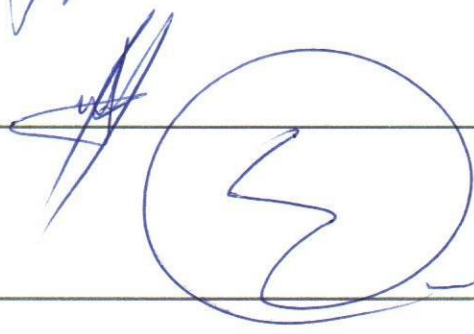
Agnaldo Ribeiro da Silva



Ivan Cesar Previato Lucheti



Willyan Wilson Milan



Evandro Farias Mura



## Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Estância Turística de Santa Fé do Sul

Aos vinte e nove dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e um, às oito horas, na sala de reuniões interna do Paço Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, sito Avenida Conselheiro Antonio Prado nº 1616, Centro, estavam presentes os membros: Manoel Tobal Garcia Junior, Agnaldo Ribeiro da Silva, ambos representando a Ordem dos Advogados do Brasil, Dirceu Ruiz Lopes (Secretário de Administração) representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello (Secretario de Obras e Serviços Públicos) representando a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, Ariel Cassio Hernandes representante do SAAE Ambiental, Willyan Wilson Milan, representando o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, Luis Gustavo Silva Vargas representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, Elena Rosa Teixeira Vidoti, representando o Proempresa, contamos ainda com a presença do Prefeito Municipal Evandro Farias Mura e de Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos do Município de Santa Fé do Sul.

O Prefeito Municipal Evandro Farias Mura iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, salientou a importância da participação das entidades de classe e representantes dos serviços públicos, enfatizando a pluralidade de opinião acerca do desenvolvimento sustentável do município.

O Secretário de Obras e Serviços Públicos Braz Odair esclareceu a importância desta reunião devido ao apontamento do Superintendente ao SAAE Ambiental, José André do Nascimento, que infelizmente não pode estar presente para demonstrar seu questionamento que se refere a ampliação do zoneamento da área urbana do município e as consequências negativas relativas ao esgotamento sanitário.

Ivan Cesar apresentou tabela com dados coletados junto ao SAAE, e afirmados pelo Eng. Ariel Cassio Hernandes, onde foi demonstrado a capacidade de uso das Estações de Tratamento de Esgoto, a quantidade máxima e a atual para recebimento de esgoto residencial, relacionando a quantidade de lotes que suportariam. Ivan demonstrou que a expansão proposta poderia resultar em 17.324 novos lotes, comparando com cerca de 17.000 ligações de água existentes, ou seja o zoneamento previsto poderia dobrar o tamanho da cidade, em consequência as lagoas de tratamento existentes não conseguiriam absorver todo o esgoto gerado. Agnaldo disse que a ampliação do zoneamento não significa que todas as ligações de esgoto seriam executadas ao mesmo tempo, Luiz Gustavo completou lembrando da nova lagoa de tratamento prevista para o córrego do Jacu Queimado que segundo Ariel Cassio triplicaria a capacidade de tratamento de esgoto do município. Ivan Cesar reafirmou o cuidado que o conselho deverá ter ao deliberar sobre o assunto, demonstrando uma projeção dos loteamentos pré-aprovados e em análise que totalizam cerca de 5000 novos terrenos que somados aos aproximadamente 6000 lotes existentes vagos no município não seriam assistidos pelas lagoas de tratamento de esgoto existentes, a partir do ano de 2023 conforme estimativa prévia de implantação dos loteamentos. Agnaldo Ribeiro disse que o conselho não poderia travar o desenvolvimento do município limitando a expansão do zoneamento, que cabe ao poder público providenciar soluções para o caso. Ariel Cassio disse que para haver um planejamento correto deveria ser realizado um estudo técnico específico para o tratamento de esgoto. Luiz Gustavo apontou que um estudo desse porte levaria no mínimo 6 meses, e que o plano diretor possui outros assuntos que não podem mais ser adiados pois existem diversos empreendimentos aguardando a revisão da lei. Braz Odair Bello questionou que a prefeitura não dispõe de recursos para implantar a nova lagoa de tratamento orçada em cerca de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que os loteadores realizam a infraestrutura do loteamento mas não investem na infraestrutura receptiva que conduzirá e tratará o esgoto gerado pelo empreendimento. Willyan Milan disse que os novos empreendimentos deveriam participar financeiramente para realizar obras de melhoria no serviço de tratamento de esgoto, ou criar um fundo para formação de capital destinado a manutenção das lagoas de tratamento, uma vez que o problema é gerado pelos empreendedores. Agnaldo Ribeiro voltou a dizer que essa responsabilidade seria do setor

público, cabe a ele deliberar se poderão ser aprovados novos loteamentos ou não. Todos concordaram com a posição de Agnaldo, uma vez que foi compreendido que ampliar o zoneamento não significa que serão aprovados novos empreendimentos, sendo estes submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal e do SAAE. Ivan então disse que incluiria um novo paragrafo ao artigo 39 para que todo projeto de parcelamento do solo em qualquer modalidade, deverá apresentar um parecer técnico emitido pelo SAAE demonstrando quantitativamente a capacidade de interligação ao sistema público de tratamento de esgoto, assim como rede de água potável e rede de drenagem. Deste modo a maioria dos conselheiros presentes decidiram manter a ampliação do zoneamento previsto. Após Luiz Gustavo falou sobre a redução de área dos lotes de 200 para 180 metros quadrados, proposto na última reunião do conselho, demonstrando indignação pois afirma que a pauta já havia sido votada na reunião do dia 30 de agosto, neste momento Braz Odair Bello lembrou junto aos demais conselheiros que o assunto que havia sido votado era a ampliação do zoneamento da cidade para a região norte, e que o assunto de redução de área dos lotes havia sido apresentado, ouvido as opiniões mas que nada foi decidido, e que o assunto seria discutido pelos técnicos da prefeitura. Braz diz que após longa análise foi constatado não ser viável para o município esta redução de área dos lotes uma vez que não há controle sobre os parâmetros de enquadramento social, Ivan disse que este enquadramento só seria plausível se os lotes fossem doados, comercializados a preço de custo, ou com a construção de unidades residenciais como é o caso de Conjuntos Habitacionais onde a pessoa compra o imóvel pronto com benefícios do governo. Willian Milan lembrou que influenciar o adensamento populacional em novos empreendimentos apenas aumentaria os problemas com esgotamento sanitário, trânsito, poluição dentre outros fatores. Neste momento Braz Bello salientou que o planejamento urbanístico é essencial para garantir qualidade de vida as gerações futuras, que o município tem muita área para crescimento sem a necessidade de prejudicar os munícipes. Agnaldo argumentou que hoje o preço dos lotes é muito alto, uma redução na metragem automaticamente reduziria o valor dos lotes, independente da margem de lucro do empreendedor. Para encerrar o assunto foi realizado uma votação onde Agnaldo Ribeiro, Luiz Gustavo foram a favor da redução de área dos lotes, e Dirceu Ruiz, Braz Bello, Willian Milan e Elena Rosa foram contra, Manoel Tobal já estava representado por Agnaldo referente a OAB e Ariel Cassio representante do SAAE não se manifestou.

Braz então encerrou a reunião, avisando que marcaria uma audiência pública para as próximas semanas.

Dirceu Ruiz Lopes \_\_\_\_\_

Braz Odair Bello \_\_\_\_\_

Elena Rosa Teixeira Vidoti \_\_\_\_\_


Ariel Cassio Hernandes \_\_\_\_\_

Luis Gustavo Silva Vargas \_\_\_\_\_

Manoel Tobal Garcia Junior



Agnaldo Ribeiro da Silva



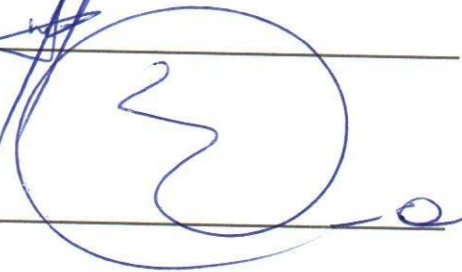
Ivan Cesar Previato Lucheti



Willyan Wilson Milan



Evandro Farias Mura



## Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Estância Turística de Santa Fé do Sul

Aos vinte e nove dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e um, às oito horas, na sala de reuniões interna do Paço Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, sito Avenida Conselheiro Antonio Prado nº 1616, Centro, estavam presentes os membros: Manoel Tobal Garcia Junior, Agnaldo Ribeiro da Silva, ambos representando a Ordem dos Advogados do Brasil, Dirceu Ruiz Lopes (Secretário de Administração) representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello (Secretario de Obras e Serviços Públicos) representando a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, Ariel Cassio Hernandes representante do SAAE Ambiental, Willyan Wilson Milan, representando o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, Luis Gustavo Silva Vargas representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, Elena Rosa Teixeira Vidoti, representando o Proempresa, contamos ainda com a presença do Prefeito Municipal Evandro Farias Mura e de Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos do Município de Santa Fé do Sul.

O Prefeito Municipal Evandro Farias Mura iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, salientou a importância da participação das entidades de classe e representantes dos serviços públicos, enfatizando a pluralidade de opinião acerca do desenvolvimento sustentável do município.

O Secretário de Obras e Serviços Públicos Braz Odair esclareceu a importância desta reunião devido ao apontamento do Superintendente ao SAAE Ambiental, José André do Nascimento, que infelizmente não pode estar presente para demonstrar seu questionamento que se refere a ampliação do zoneamento da área urbana do município e as consequências negativas relativas ao esgotamento sanitário.

Ivan Cesar apresentou tabela com dados coletados junto ao SAAE, e afirmados pelo Eng. Ariel Cassio Hernandes, onde foi demonstrado a capacidade de uso das Estações de Tratamento de Esgoto, a quantidade máxima e a atual para recebimento de esgoto residencial, relacionando a quantidade de lotes que suportariam. Ivan demonstrou que a expansão proposta poderia resultar em 17.324 novos lotes, comparando com cerca de 17.000 ligações de água existentes, ou seja o zoneamento previsto poderia dobrar o tamanho da cidade, em consequência as lagoas de tratamento existentes não conseguiriam absorver todo o esgoto gerado. Agnaldo disse que a ampliação do zoneamento não significa que todas as ligações de esgoto seriam executadas ao mesmo tempo, Luiz Gustavo completou lembrando da nova lagoa de tratamento prevista para o córrego do Jacu Queimado que segundo Ariel Cassio triplicaria a capacidade de tratamento de esgoto do município. Ivan Cesar reafirmou o cuidado que o conselho deverá ter ao deliberar sobre o assunto, demonstrando uma projeção dos loteamentos pré-aprovados e em análise que totalizam cerca de 5000 novos terrenos que somados aos aproximadamente 6000 lotes existentes vagos no município não seriam assistidos pelas lagoas de tratamento de esgoto existentes, a partir do ano de 2023 conforme estimativa prévia de implantação dos loteamentos. Agnaldo Ribeiro disse que o conselho não poderia travar o desenvolvimento do município limitando a expansão do zoneamento, que cabe ao poder público providenciar soluções para o caso. Ariel Cassio disse que para haver um planejamento correto deveria ser realizado um estudo técnico específico para o tratamento de esgoto. Luiz Gustavo apontou que um estudo desse porte levaria no mínimo 6 meses e que o plano diretor possui outros assuntos que não podem mais ser adiados pois existem diversos empreendimentos aguardando a revisão da lei. Braz Odair Bello questionou que a prefeitura não dispõe de recursos para implantar a nova lagoa de tratamento orçada em cerca de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que os loteadores realizam a infraestrutura do loteamento mas não investem na infraestrutura receptiva que conduzirá e tratará o esgoto gerado pelo empreendimento. Willyan Milan disse que os novos empreendimentos deveriam participar financeiramente para realizar obras de melhoria no serviço de tratamento de esgoto, ou criar um fundo para formação de capital destinado a manutenção das lagoas de tratamento, uma vez que o problema é gerado pelos empreendedores. Agnaldo Ribeiro voltou a dizer que essa responsabilidade seria do setor

público, cabe a ele deliberar se poderão ser aprovados novos loteamentos ou não. Todos concordaram com a posição de Agnaldo, uma vez que foi compreendido que ampliar o zoneamento não significa que serão aprovados novos empreendimentos, sendo estes submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal e do SAAE. Ivan então disse que incluiria um novo parágrafo ao artigo 39 para que todo projeto de parcelamento do solo em qualquer modalidade, deverá apresentar um parecer técnico emitido pelo SAAE demonstrando quantitativamente a capacidade de interligação ao sistema público de tratamento de esgoto, assim como rede de água potável e rede de drenagem. Deste modo a maioria dos conselheiros presentes decidiram manter a ampliação do zoneamento previsto.

Após Luiz Gustavo falou sobre a redução de área dos lotes de 200 para 180 metros quadrados, proposto na última reunião do conselho, demonstrando indignação pois afirma que a pauta já havia sido votada na reunião do dia 30 de agosto, neste momento Braz Odair Bello lembrou junto aos demais conselheiros que o assunto que havia sido votado era a ampliação do zoneamento da cidade para a região norte, e que o assunto de redução de área dos lotes havia sido apresentado, ouvido as opiniões mas que nada foi decidido, e que o assunto seria discutido pelos técnicos da prefeitura. Braz diz que após longa análise foi constatado não ser viável para o município esta redução de área dos lotes uma vez que não há controle sobre os parâmetros de enquadramento social, Ivan disse que este enquadramento só seria plausível se os lotes fossem doados, comercializados a preço de custo, ou com a construção de unidades residenciais como é o caso de Conjuntos Habitacionais onde a pessoa compra o imóvel pronto com benefícios do governo. Willian Milan lembrou que influenciar o adensamento populacional em novos empreendimentos apenas aumentaria os problemas com esgotamento sanitário, trânsito, poluição dentre outros fatores. Neste momento Braz Bello salientou que o planejamento urbanístico é essencial para garantir qualidade de vida as gerações futuras, que o município tem muita área para crescimento sem a necessidade de prejudicar os munícipes. Agnaldo argumentou que hoje o preço dos lotes é muito alto, uma redução na metragem automaticamente reduziria o valor dos lotes, independente da margem de lucro do empreendedor. Para encerrar o assunto foi realizado uma votação onde Agnaldo Ribeiro, Luiz Gustavo foram a favor da redução de área dos lotes, e Dirceu Ruiz, Braz Bello, Willian Milan e Elena Rosa foram contra, Manoel Tobal já estava representado por Agnaldo referente a OAB e Ariel Cassio representante do SAAE não se manifestou.

Braz então encerrou a reunião, avisando que marcaria uma audiência pública para as próximas semanas.

Dirceu Ruiz Lopes \_\_\_\_\_

Braz Odair Bello \_\_\_\_\_

Elena Rosa Teixeira Vidoti \_\_\_\_\_

Ariel Cassio Hernandes \_\_\_\_\_

Luis Gustavo Silva Vargas \_\_\_\_\_



Manoel Tobal Garcia Junior

Agnaldo Ribeiro da Silva

Ivan Cesar Previato Lucheti

Willyan Wilson Milan

Evandro Farias Mura

**Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da  
Estância Turística de Santa Fé do Sul**

Aos vinte dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e um, às nove horas, na sala de reuniões interna do Paço Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, sito Avenida Conselheiro Antonio Prado nº 1616, Centro, estavam presentes os membros: Antonio Odival Martins representante da Associação Comercial e Empresarial, Manoel Tobal Garcia Junior representante da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcio Adalto Basso Perea (Secretário de Turismo) representante do Conselho de Turismo, Willyan Wilson Milan representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, Dirceu Ruiz Lopes (Secretário de Administração) representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello (Secretario de Obras e Serviços Públicos) representando a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, José André do Nascimento (Superintendente do SAAE) representante da autarquia, Luis Gustavo Silva Vargas representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, contamos ainda com a presença de Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos do Município de Santa Fé do Sul, Gabriela Fernandes Proni representando Manoel Tobal Garcia.

O Secretario de Obras e Serviços Públicos Braz Odair Bello iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, e esclareceu o tema que seria abordado durante a reunião, ou seja, a "Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul". Após afirmativas introdutórias, foi demonstrado o texto da lei com auxílio de projetor, identificando os trechos que foram revisados tecnicamente, estando grafados na cor vermelha, daí todos decidiram que a reunião deveria prosseguir com análise de todas as alterações propostas. Neste momento o Secretario de Obras passa a palavra para Ivan.

O Chefe da Seção de Projetos Ivan Cesar inicia a apresentação das alterações propostas sequencialmente, comentando e identificando a necessidade de mudança no texto original até chegar ao artigo 11 onde entrou-se em discussão o raio de proteção das Estações de Tratamento de Esgoto e do Aterro Sanitário. O engenheiro Luis Gustavo disse que o raio obrigatório exigido pela Cetesb seria de 500 metros, daí o assunto foi aprofundado, com questionamentos a respeito desta distancia, e quais as suas consequências. Willyan Milan questionou sobre a proximidade de residências da lagoa de tratamento próxima ao Laticínio Catupiry, daí Jose André explicou que esta lagoa seria encerrada, pois uma nova lagoa de tratamento de esgoto será construída, demonstrando no mapa de zoneamento projetado, no qual já considera a instalação da nova lagoa de tratamento, Ivan Cesar explicou que na lagoa próximo ao laticínio o raio de proteção ocorreria apenas em área não urbanizada, impedindo assim o parcelamento do solo, e que após o encerramento desta lagoa este raio poderia ser retirado do zoneamento, permitindo posterior investimento de loteadores nas proximidades. O Secretario de Administração Dirceu Ruiz Lopes fez referencia sobre a intensão de transformar o aeródromo municipal em aeroporto, assim como o Secretário de Turismo Marcio Adalto explanou sobre o andamento do projeto de implantação do aeroporto, o Secretario de Obras Braz Odair Bello disse que a distância do aeródromo do aterro sanitário de município inviabilizaria a implantação de um aeroporto neste local, informação está reafirmada pelo Superintendente do SAAE Jose André, e confirmado pelo Luis Gustavo em pesquisa rápida pela internet, deste modo conclui-se que o assunto aeroporto não entraria em pauta nesta reunião, uma vez que o aterro sanitário do município já inviabiliza o projeto. Braz enfatizou para o Secretário de Administração Dirceu e o Secretário de Turismo Marcio a importância de se levantar estas informações antes de continuar o projeto de implantação do aeroporto. Ivan solicitou atenção para voltar aos tópicos do Plano Diretor, firmando que deveria ser realizado pesquisa, quanto a distância mínima de proteção exigida pelos órgãos estaduais, se confirmado que seria 500 metros, então o texto seria modificado, reduzindo de 700 para 500 metros, todos concordaram.

O próximo item a ser discutido foi referente a Area Especial de Interesse Ambiental 5, que refere-se a uma faixa de 30 metros de cada lado da margem de córregos canalizados, onde Ivan esclareceu que em alguns pontos do município onde existem construções em cima de córregos canalizados ocorreram vários problemas, inclusive enfatizou-se o perigo as construções e a dificuldade de manutenção da rede. Ivan explicou que esta faixa de proteção já existe na lei sendo permitido uma edificação térrea por lote, porem foi acrescentado nesta revisão que para aprovação de projeto de construção sobre esta faixa, deverá ser emitido parecer favorável pela concessionaria responsável pelo sistema de drenagem urbana. José André disse que esta já é uma pratica do SAAE, daí Ivan acrescentou a importância de se acrescentar este texto para o município possuir uma base legal de aplicabilidade da lei.

Prosseguindo a reunião Ivan demonstrou as correções sequentes, de nomenclatura dos mapas, e detalhes de formatação. Após foi lido a linha "d" do Artigo 12, onde foi esclarecido a introdução de uma nova zona urbana no município, a ZPREMD – Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade, esclarecendo as diferenças, os padrões e demonstrando no mapa PD.15 sua localização. Ivan esclareceu que os lotes de 600 metros quadrados nesta zona, deverão obrigatoriamente possuir tratamento de esgoto coletivo de responsabilidade de implantação do parcelador. Ivan enfatizou a importância de se manter os lotes as margens da Represa de Ilha solteira com área quadrada de 1000, evitando assim um aumento de densidade e suas consequências negativas e catastróficas ao meio ambiente. Ivan esclareceu também que os lotes na ZPREMD e na ZPRBD terão a testada reduzida de 20 para 15 metros, de forma a fomentar o urbanismo na orla do município de forma organizada, pois com a frente de vinte metros alguns proprietários dividem por conta própria o imóvel e constroem duas casas individualizadas, o que aumenta significativamente a densidade desta zona, já com quinze metros de frente inviabiliza esta pratica, e mantém a área quadrada mínima para proteção do meio ambiente.


Dando sequencia Ivan explicou o paragrafo segundo do Artigo 12, onde áreas internas do perímetro de expansão urbano proposto onde não há definição de zoneamento poderão ser definidas a qualquer momento por meio de ato regulamentar expedido pelo chefe do executivo por solicitação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, demonstrando no mapa PD.13 e PD.14 quais são estas áreas, o Secretário Dirceu explanou sobre o interesse urbanizar a área ao lado do Conjunto Habitacional Jose Guimarães, dai Ivan localizou a área no mapa PD.14 esclarecendo que a área em questão já estava definida com Zona de Alta Densidade, depois demonstrou as áreas sem definição de zoneamento reafirmando que quando houver interesse de empreendedores ou do município, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ira estudar e propor o zoneamento especifica da área.

Antonio Odival Martins representante da Associação Comercial e Empresarial, indagou sobre as construções multifamiliares, como iria ficar nesta revisão, uma vez que este assunto é foi polemico na primeira revisão do Plano Diretor. Então Ivan apresentou o Artigo 13 e 23 que tratam sobre o assunto, informando as especificações para as Edificações no município.

Seguindo Ivan repassou brevemente a Seção VII do Parcelamento do Solo informando as principais alterações tecnicamente sugeridas. Depois explanou sobre os desdobros que poderão ser permitidos com especificações diferentes das constantes do anexo 4 da referida lei.

No artigo 53, Luis Gustavo representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região disse que o prazo de sessenta dias para a expedição das diretrizes municipais era muito grande, dizendo ainda que o município sempre forneceu o documento em menos de quinze dias, então foi decidido que este prazo deverá ser de até trinta dias.

Ivan continuou a apresentação, e no artigo 57 sobre as infraestruturas de responsabilidade do parcelador, Luis Gustavo pediu para aumentar a espessura mínima da pavimentação

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials 'B' and 'ch' on the right.

asfáltica, para que a qualidade das vias seja padronizada prolongando assim o tempo de vida útil do pavimento. Luís Gustavo também fez referência as calçadas obrigatórias que o parcelador tem que executar, dizendo que poderia ser dado prazo de dois anos para sua execução, uma vez que após a venda do terreno muitas pessoas já começam a construir, tendo que demolir a calçada, gerando entulho e desperdício o material, Manoel Tobal Garcia Junior representante da Ordem dos Advogados do Brasil, disse que tínhamos que pensar no urbanismo da cidade, de como é importante as calçadas, assim como manter as áreas publicas organizadas, urbanizadas, ressaltando a importância de se manter as calçadas para acessibilidade e organização do município, Luís então sugeriu um prazo menor de 90 dias para a execução das calçadas, todos os conselheiros interagiram sobre o assunto até Ivan lembrar que para o registro final do loteamento todas as obras de infraestrutura deverão estar concluídas, daí Braz esclareceu que obrigatoriamente o Secretário de Obras deverá fornecer um Termo de Verificação de Obras constatando a conclusão das obras, e que o mesmo é encaminhado ao Cartório de Registro, assim este prazo para execução das calçadas poderá causar problemas junto ao registro do parcelamento. Deste modo após análise da discussão decidiu se manter o texto original referente a calçada. Ivan expos a alteração dos Muros em alvenaria que de cinquenta centímetros de altura passaria para vinte centímetros, todos concordaram que é o suficiente. Dentro do contexto urbanístico Manoel Tobal fez referencia as áreas verdes obrigatórias, a perda de área útil e os problemas futuros que ocasionam, e que o município devia fazer algo para evita-las ou fragmenta-las em áreas menores, daí Ivan e Luis Gustavos explanaram que esta obrigatoriedade é Estadual, que já foram realizadas inúmeras tentativas de melhorar esta questão, mas sem êxito, os órgãos ambientais propõem a formação de maciços florestais beneficiando a fauna e flora, criando zonas de climatização e permeabilidade do solo, Manoel então fez referência a falta de praças públicas, o abandono de áreas publicas nos novos loteamentos, Ivan então sugeriu acrescentar no artigo 57 a obrigatoriedade do parcelador em realizar o plantio de grama nas áreas públicas com uma terraplenagem adequada. Ivan se comprometeu em realizar um texto que deverá ser analisado pelo Conselho.

Na seção IX do projeto de desmembramento Ivan explicou que seguiu a legislação estadual para compor o texto, assim como a Seção X do projeto de condomínio de lotes onde foi estudado Lei federal nº 13.465 de 2017, atualizando assim a legislação municipal aos parâmetros atuais do país.

Ao chegar no paragrafo segundo do artigo 68 que trata sobre garantia real para registro de parcelamento Ivan explicou que foi retirado imóvel como garantia das infra-estruturas e incluído o Seguro Garantia que é um método mais pratico para garantir o valor necessário. Ivan disse do risco em ter imóvel como garantia, uma vez que os parceladores apresentam imóveis de outros municípios, muitas vezes em longas distancia de Santa Fé do Sul, dificultando avaliação e uma posterior alienação se necessário, Manoel Tobal disse que poderia se manter o imóvel em nome do proprietário porem o texto da lei deverá ser modificado para que o município tenha mais segurança, daí se disponibilizou para melhorar este parágrafo.

Prosseguindo Ivan chegou ao Título III do sistema viário e de circulação, após apresentação das mudanças Luis Gustavo disse que as Vias Primárias com largura de trinta metros é muito grande, com canteiro central de seis metros, Ivan contradisse dizendo que no canteiro mais largo é previsto uma ciclovia, Manoel Tobal também fez referencia a urbanização que havia dito anteriormente, ressaltando a importância do município em legislar a favor do planejamento urbanístico. Braz lembrou que nas avenidas existentes a largura do leito carroçável é de 8 metros, sendo este suficiente, daí então todos concordaram em reduzir a largura do leito carroçável para no mínimo 8 metros para vias primárias e também as locais mantendo-se os outros parâmetros.

O Secretário Dirceu indagou sobre dois loteamentos que pelo formato sugeriam que poderiam se tornar condomínios fechados, daí Ivan e Luis Gustavo esclareceram das diferenças entre loteamento aberto, fechado e condomínio de lotes. Assim Ivan demonstrou



o Capítulo III Permissão de Uso, o qual legisla sobre a permissão de uso e a aprovação do loteamento fechado, Manoel Tobal reforçou alguns pontos importantes.

Dando sequência Ivan chegou ao Artigo 119, que trata o estudo do impacto de vizinhança, demonstrando que a alteração proposta é muito mais técnica que a forma atual que é realizado, presando pelo fornecimento de água potável, capacidade de coleta e tratamento de esgoto, organização do trânsito e opinião democrática social dos vizinhos atingidos pelo empreendimento objeto de estudo.

Chegando ao fim da apresentação especificamente no artigo 141, Ivan ressaltou que a proposta de alteração deste artigo tem a finalidade de evitar alterações na lei direcionadas, que beneficiem um ou outro e podem causar prejuízos a população em geral futuramente. Manoel Tobal se propôs a analisar também este artigo para que não se torne inconstitucional.

Por fim Ivan disse que realizaria as alterações discutidas até o momento, e enviaria o texto para Manoel Tobal para revisão dos artigos que se propôs a pesquisar. Assim que a Lei fosse revisada Ivan se comprometeu a encaminhar uma cópia digital a todos dos conselheiros para nova análise. Encerrado a reunião Dirceu Ruiz agradeceu a presença de todos ressaltando a participação produtiva dos Conselheiros.

Antonio Odival Martins \_\_\_\_\_

Manoel Tobal Garcia Junior \_\_\_\_\_

Marcio Adalto Basso Perea \_\_\_\_\_

Willyan Wilson Milan \_\_\_\_\_

Dirceu Ruiz Lopes \_\_\_\_\_

Braz Odair Bello \_\_\_\_\_

José André do Nascimento \_\_\_\_\_

Luis Gustavo Silva Vargas \_\_\_\_\_

Ivan Cesar Previato Lucheti \_\_\_\_\_

Gabriela Fernandes Proni \_\_\_\_\_

**Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da  
Estância Turística de Santa Fé do Sul**

Aos vinte dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e um, às nove horas, na sala de reuniões interna do Paço Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, sito Avenida Conselheiro Antonio Prado nº 1616, Centro, estavam presentes os membros: Antonio Odival Martins representante da Associação Comercial e Empresarial, Manoel Tobal Garcia Junior representante da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcio Adalto Basso Perea (Secretário de Turismo) representante do Conselho de Turismo, Willyan Wilson Milan representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, Dirceu Ruiz Lopes (Secretário de Administração) representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello (Secretario de Obras e Serviços Públicos) representando a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, José André do Nascimento (Superintendente do SAAE) representante da autarquia, Luis Gustavo Silva Vargas representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, contamos ainda com a presença de Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos do Município de Santa Fé do Sul, Gabriela Fernandes Proni representando Manoel Tobal Garcia.

O Secretario de Obras e Serviços Públicos Braz Odair Bello iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, e esclareceu o tema que seria abordado durante a reunião, ou seja, a "Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul". Após afirmativas introdutórias, foi demonstrado o texto da lei com auxílio de projetor, identificando os trechos que foram revisados tecnicamente, estando grafados na cor vermelha, daí todos decidiram que a reunião deveria prosseguir com análise de todas as alterações propostas. Neste momento o Secretario de Obras passa a palavra para Ivan.

O Chefe da Seção de Projetos Ivan Cesar inicia a apresentação das alterações propostas sequencialmente, comentando e identificando a necessidade de mudança no texto original até chegar ao artigo 11 onde entrou-se em discussão o raio de proteção das Estações de Tratamento de Esgoto e do Aterro Sanitário. O engenheiro Luis Gustavo disse que o raio obrigatório exigido pela Cetesb seria de 500 metros, daí o assunto foi aprofundado, com questionamentos a respeito desta distancia, e quais as suas consequências. Willyan Milan questionou sobre a proximidade de residências da lagoa de tratamento próxima ao Laticínio Catupiry, daí Jose André explicou que esta lagoa seria encerrada, pois uma nova lagoa de tratamento de esgoto será construída, demonstrando no mapa de zoneamento projetado, no qual já considera a instalação da nova lagoa de tratamento, Ivan Cesar explicou que na lagoa próxima ao laticínio o raio de proteção ocorreria apenas em área não urbanizada, impedindo assim o parcelamento do solo, e que após o encerramento desta lagoa este raio poderia ser retirado do zoneamento, permitindo posterior investimento de loteadores nas proximidades. O Secretario de Administração Dirceu Ruiz Lopes fez referencia sobre a intensão de transformar o aeródromo municipal em aeroporto, assim como o Secretário de Turismo Marcio Adalto explanou sobre o andamento do projeto de implantação do aeroporto, o Secretario de Obras Braz Odair Bello disse que a distância do aeródromo do aterro sanitário de município inviabilizaria a implantação de um aeroporto neste local, informação está reafirmada pelo Superintendente do SAAE Jose André, e confirmado pelo Luis Gustavo em pesquisa rápida pela internet, deste modo conclui-se que o assunto aeroporto não entraria em pauta nesta reunião, uma vez que o aterro sanitário do município já inviabiliza o projeto. Braz enfatizou para o Secretário de Administração Dirceu e o Secretário de Turismo Marcio a importância de se levantar estas informações antes de continuar o projeto de implantação do aeroporto. Ivan solicitou atenção para voltar aos tópicos do Plano Diretor, firmando que deveria ser realizado pesquisa, quanto a distância mínima de proteção exigida pelos órgãos estaduais, se confirmado que seria 500 metros, então o texto seria modificado, reduzindo de 700 para 500 metros, todos concordaram.



O próximo item a ser discutido foi referente a Area Especial de Interesse Ambiental 5, que refere-se a uma faixa de 30 metros de cada lado da margem de córregos canalizados, onde Ivan esclareceu que em alguns pontos do município onde existem construções em cima de córregos canalizados ocorreram vários problemas, inclusive enfatizou-se o perigo as construções e a dificuldade de manutenção da rede. Ivan explicou que esta faixa de proteção já existe na lei sendo permitido uma edificação térrea por lote, porem foi acrescentado nesta revisão que para aprovação de projeto de construção sobre esta faixa, deverá ser emitido parecer favorável pela concessionaria responsável pelo sistema de drenagem urbana. José André disse que esta já é uma pratica do SAAE, daí Ivan acrescentou a importância de se acrescentar este texto para o município possuir uma base legal de aplicabilidade da lei.

Prosseguindo a reunião Ivan demonstrou as correções sequentes, de nomenclatura dos mapas, e detalhes de formatação. Após foi lido a linha "d" do Artigo 12, onde foi esclarecido a introdução de uma nova zona urbana no município, a ZPREMD – Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade, esclarecendo as diferenças, os padrões e demonstrando no mapa PD.15 sua localização. Ivan esclareceu que os lotes de 600 metros quadrados nesta zona, deverão obrigatoriamente possuir tratamento de esgoto coletivo de responsabilidade de implantação do parcelador. Ivan enfatizou a importância de se manter os lotes as margens da Represa de Ilha solteira com área quadrada de 1000, evitando assim um aumento de densidade e suas consequências negativas e catastróficas ao meio ambiente. Ivan esclareceu também que os lotes na ZPREMD e na ZPRBD terão a testada reduzida de 20 para 15 metros, de forma a fomentar o urbanismo na orla do município de forma organizada, pois com a frente de vinte metros alguns proprietários dividem por conta própria o imóvel e constroem duas casas individualizadas, o que aumenta significativamente a densidade desta zona, já com quinze metros de frente inviabiliza esta pratica, e mantem a área quadrada mínima para proteção do meio ambiente.

Dando sequencia Ivan explicou o paragrafo segundo do Artigo 12, onde áreas internas do perímetro de expansão urbano proposto onde não há definição de zoneamento poderão ser definidas a qualquer momento por meio de ato regulamentar expedido pelo chefe do executivo por solicitação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, demonstrando no mapa PD.13 e PD.14 quais são estas áreas, o Secretário Dirceu explanou sobre o interesse urbanizar a área ao lado do Conjunto Habitacional Jose Guimarães, dai Ivan localizou a área no mapa PD.14 esclarecendo que a área em questão já estava definida com Zona de Alta Densidade, depois demonstrou as áreas sem definição de zoneamento reafirmando que quando houver interesse de empreendedores ou do município, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ira estudar e propor o zoneamento especifica da área.

Antonio Odival Martins representante da Associação Comercial e Empresarial, indagou sobre as construções multifamiliares, como iria ficar nesta revisão, uma vez que este assunto é foi polemico na primeira revisão do Plano Diretor. Então Ivan apresentou o Artigo 13 e 23 que tratam sobre o assunto, informando as especificações para as Edificações no município.

Seguindo Ivan repassou brevemente a Seção VII do Parcelamento do Solo informando as principais alterações tecnicamente sugeridas. Depois explanou sobre os desdobros que poderão ser permitidos com especificações diferentes das constantes do anexo 4 da referida lei.

No artigo 53, Luis Gustavo representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região disse que o prazo de sessenta dias para a expedição das diretrizes municipais era muito grande, dizendo ainda que o município sempre forneceu o documento em menos de quinze dias, então foi decidido que este prazo deverá ser de até trinta dias.

Ivan continuou a apresentação, e no artigo 57 sobre as infraestruturas de responsabilidade do parcelador, Luis Gustavo pediu para aumentar a espessura mínima da pavimentação

asfáltica, para que a qualidade das vias seja padronizada prolongando assim o tempo de vida útil do pavimento. Luís Gustavo também fez referência as calçadas obrigatórias que o parcelador tem que executar, dizendo que poderia ser dado prazo de dois anos para sua execução, uma vez que após a venda do terreno muitas pessoas já começam a construir, tendo que demolir a calçada, gerando entulho e desperdício o material, Manoel Tobal Garcia Junior representante da Ordem dos Advogados do Brasil, disse que tínhamos que pensar no urbanismo da cidade, de como é importante as calçadas, assim como manter as áreas publicas organizadas, urbanizadas, ressaltando a importância de se manter as calçadas para acessibilidade e organização do município, Luís então sugeriu um prazo menor de 90 dias para a execução das calçadas, todos os conselheiros interagiram sobre o assunto até Ivan lembrar que para o registro final do loteamento todas as obras de infraestrutura deverão estar concluídas, daí Braz esclareceu que obrigatoriamente o Secretário de Obras deverá fornecer um Termo de Verificação de Obras constatando a conclusão das obras, e que o mesmo é encaminhado ao Cartório de Registro, assim este prazo para execução das calçadas poderá causar problemas junto ao registro do parcelamento. Deste modo após análise da discussão decidiu se manter o texto original referente a calçada. Ivan expos a alteração dos Muros em alvenaria que de cinquenta centímetros de altura passaria para vinte centímetros, todos concordaram que é o suficiente. Dentro do contexto urbanístico Manoel Tobal fez referencia as áreas verdes obrigatórias, a perda de área útil e os problemas futuros que ocasionam, e que o município devia fazer algo para evita-las ou fragmenta-las em áreas menores, daí Ivan e Luis Gustavos explanaram que esta obrigatoriedade é Estadual, que já foram realizadas inúmeras tentativas de melhorar está questão, mas sem êxito, os órgãos ambientais propõem a formação de maciços florestais beneficiando a fauna e flora, criando zonas de climatização e permeabilidade do solo, Manoel então fez referência a falta de praças públicas, o abandono de áreas publicas nos novos loteamentos, Ivan então sugeriu acrescentar no artigo 57 a obrigatoriedade do parcelador em realizar o plantio de grama nas áreas públicas com uma terraplenagem adequada. Ivan se comprometeu em realizar um texto que deverá ser analisado pelo Conselho.

Na seção IX do projeto de desmembramento Ivan explicou que seguiu a legislação estadual para compor o texto, assim como a Seção X do projeto de condomínio de lotes onde foi estudado Lei federal nº 13.465 de 2017, atualizando assim a legislação municipal aos parâmetros atuais do país.

Ao chegar no paragrafo segundo do artigo 68 que trata sobre garantia real para registro de parcelamento Ivan explicou que foi retirado imóvel como garantia das infra-estruturas e incluído o Seguro Garantia que é um método mais pratico para garantir o valor necessário. Ivan disse do risco em ter imóvel como garantia, uma vez que os parceladores apresentam imóveis de outros municípios, muitas vezes em longas distancia de Santa Fé do Sul, dificultando avaliação e uma posterior alienação se necessário, Manoel Tobal disse que poderia se manter o imóvel em nome do proprietário porem o texto da lei deverá ser modificado para que o município tenha mais segurança, daí se disponibilizou para melhorar este parágrafo.

Prosseguindo Ivan chegou ao Título III do sistema viário e de circulação, após apresentação das mudanças Luis Gustavo disse que as Vias Primárias com largura de trinta metros é muito grande, com canteiro central de seis metros, Ivan contradisse dizendo que no canteiro mais largo é previsto uma ciclovia, Manoel Tobal também fez referencia a urbanização que havia dito anteriormente, ressaltando a importância do município em legislar a favor do planejamento urbanístico. Braz lembrou que nas avenidas existentes a largura do leito carroçável é de 8 metros, sendo este suficiente, daí então todos concordaram em reduzir a largura do leito carroçável para no mínimo 8 metros para vias primárias e também as locais mantendo-se os outros parâmetros.

O Secretário Dirceu indagou sobre dois loteamentos que pelo formato sugeriam que poderiam se tornar condomínios fechados, daí Ivan e Luis Gustavo esclareceram das diferenças entre loteamento aberto, fechado e condomínio de lotes. Assim Ivan demonstrou





o Capítulo III Permissão de Uso, o qual legisla sobre a permissão de uso e a aprovação do loteamento fechado, Manoel Tobal reforçou alguns pontos importantes.

Dando sequência Ivan chegou ao Artigo 119, que trata o estudo do impacto de vizinhança, demonstrando que a alteração prosta é muito mais técnica que a forma atual que é realizado, presando pelo fornecimento de água potável, capacidade de coleta e tratamento de esgoto, organização do trânsito e opinião democrática social dos vizinhos atingidos pelo empreendimento objeto de estudo.

Chegando ao fim da apresentação especificamente no artigo 141, Ivan ressaltou que a proposta de alteração deste artigo tem a finalidade de evitar alterações na lei direcionadas, que beneficiem um ou outro e podem causar prejuízos a população em geral futuramente. Manoel Tobal se propôs a analisar também este artigo para que não se torne inconstitucional.

Por fim Ivan disse que realizaria as alterações discutidas até o momento, e enviaria o texto para Manoel Tobal para revisão dos artigos que se propôs a pesquisar. Assim que a Lei fosse revisada Ivan se comprometeu a encaminhar uma copia digital a todos dos conselheiros para nova análise. Encerrado a reunião Dirceu Ruiz agradeceu a presença de todos ressaltando a participação produtiva dos Conselheiros.

Antonio Odival Martins \_\_\_\_\_

Manoel Tobal Garcia Junior \_\_\_\_\_

Marcio Adalto Basso Perea \_\_\_\_\_

Willyan Wilson Milan \_\_\_\_\_

Dirceu Ruiz Lopes \_\_\_\_\_

Braz Odair Bello \_\_\_\_\_

José André do Nascimento \_\_\_\_\_

Luis Gustavo Silva Vargas \_\_\_\_\_

Ivan Cesar Previato Lucheti \_\_\_\_\_

Gabriela Fernandes Proni \_\_\_\_\_

## Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Estância Turística de Santa Fé do Sul

Aos vinte dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e um, às nove horas, na sala de reuniões interna do Paço Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, sito Avenida Conselheiro Antonio Prado nº 1616, Centro, estavam presentes os membros: Antonio Odival Martins representante da Associação Comercial e Empresarial, Manoel Tobal Garcia Junior representante da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcio Adalto Basso Perea (Secretário de Turismo) representante do Conselho de Turismo, Willyan Wilson Milan representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, Dirceu Ruiz Lopes (Secretário de Administração) representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello (Secretario de Obras e Serviços Públicos) representando a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, José André do Nascimento (Superintendente do SAAE) representante da autarquia, Luis Gustavo Silva Vargas representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, contamos ainda com a presença de Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos do Município de Santa Fé do Sul, Gabriela Fernandes Proni representando Manoel Tobal Garcia.

O Secretario de Obras e Serviços Públicos Braz Odair Bello iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, e esclareceu o tema que seria abordado durante a reunião, ou seja, a "Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul". Após afirmativas introdutórias, foi demonstrado o texto da lei com auxílio de projetor, identificando os trechos que foram revisados tecnicamente, estando grafados na cor vermelha, daí todos decidiram que a reunião deveria prosseguir com análise de todas as alterações propostas. Neste momento o Secretario de Obras passa a palavra para Ivan.

O Chefe da Seção de Projetos Ivan Cesar inicia a apresentação das alterações propostas sequencialmente, comentando e identificando a necessidade de mudança no texto original até chegar ao artigo 11 onde entrou-se em discussão o raio de proteção das Estações de Tratamento de Esgoto e do Aterro Sanitário. O engenheiro Luis Gustavo disse que o raio obrigatório exigido pela Cetesb seria de 500 metros, daí o assunto foi aprofundado, com questionamentos a respeito desta distancia, e quais as suas consequências. Willyan Milan questionou sobre a proximidade de residências da lagoa de tratamento próxima ao Laticínio Catupiry, daí Jose André explicou que esta lagoa seria encerrada, pois uma nova lagoa de tratamento de esgoto será construída, demonstrando no mapa de zoneamento projetado, no qual já considera a instalação da nova lagoa de tratamento, Ivan Cesar explicou que na lagoa próximo ao laticínio o raio de proteção ocorreria apenas em área não urbanizada, impedindo assim o parcelamento do solo, e que após o encerramento desta lagoa este raio poderia ser retirado do zoneamento, permitindo posterior investimento de loteadores nas proximidades. O Secretario de Administração Dirceu Ruiz Lopes fez referencia sobre a intensão de transformar o aeródromo municipal em aeroporto, assim como o Secretário de Turismo Marcio Adalto explanou sobre o andamento do projeto de implantação do aeroporto, o Secretario de Obras Braz Odair Bello disse que a distância do aeródromo do aterro sanitário de município inviabilizaria a implantação de um aeroporto neste local, informação está reafirmada pelo Superintendente do SAAE Jose André, e confirmado pelo Luis Gustavo em pesquisa rápida pela internet, deste modo conclui-se que o assunto aeroporto não entraria em pauta nesta reunião, uma vez que o aterro sanitário do município já inviabiliza o projeto. Braz enfatizou para o Secretário de Administração Dirceu e o Secretário de Turismo Marcio a importância de se levantar estas informações antes de continuar o projeto de implantação do aeroporto. Ivan solicitou atenção para voltar aos tópicos do Plano Diretor, firmando que deveria ser realizado pesquisa, quanto a distância mínima de proteção exigida pelos órgãos estaduais, se confirmado que seria 500 metros, então o texto seria modificado, reduzindo de 700 para 500 metros, todos concordaram.



1

O próximo item a ser discutido foi referente a Area Especial de Interesse Ambiental 5, que refere-se a uma faixa de 30 metros de cada lado da margem de córregos canalizados, onde Ivan esclareceu que em alguns pontos do município onde existem construções em cima de córregos canalizados ocorreram vários problemas, inclusive enfatizou-se o perigo as construções e a dificuldade de manutenção da rede. Ivan explicou que esta faixa de proteção já existe na lei sendo permitido uma edificação térrea por lote, porem foi acrescentado nesta revisão que para aprovação de projeto de construção sobre esta faixa, deverá ser emitido parecer favorável pela concessionaria responsável pelo sistema de drenagem urbana. José André disse que esta já é uma pratica do SAAE, daí Ivan acrescentou a importância de se acrescentar este texto para o município possuir uma base legal de aplicabilidade da lei.

Prosseguindo a reunião Ivan demonstrou as correções seguintes, de nomenclatura dos mapas, e detalhes de formatação. Após foi lido a linha "d" do Artigo 12, onde foi esclarecido a introdução de uma nova zona urbana no município, a ZPREMD – Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade, esclarecendo as diferenças, os padrões e demonstrando no mapa PD.15 sua localização. Ivan esclareceu que os lotes de 600 metros quadrados nesta zona, deverão obrigatoriamente possuir tratamento de esgoto coletivo de responsabilidade de implantação do parcelador. Ivan enfatizou a importância de se manter os lotes as margens da Represa de Ilha solteira com área quadrada de 1000, evitando assim um aumento de densidade e suas consequências negativas e catastróficas ao meio ambiente. Ivan esclareceu também que os lotes na ZPREMD e na ZPRBD terão a testada reduzida de 20 para 15 metros, de forma a fomentar o urbanismo na orla do município de forma organizada, pois com a frente de vinte metros alguns proprietários dividem por conta própria o imóvel e constroem duas casas individualizadas, o que aumenta significativamente a densidade desta zona, já com quinze metros de frente inviabiliza esta pratica, e mantem a área quadrada mínima para proteção do meio ambiente.

Dando sequencia Ivan explicou o paragrafo segundo do Artigo 12, onde áreas internas do perímetro de expansão urbano proposto onde não há definição de zoneamento poderão ser definidas a qualquer momento por meio de ato regulamentar expedido pelo chefe do executivo por solicitação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, demonstrando no mapa PD.13 e PD.14 quais são estas áreas, o Secretário Dirceu explanou sobre o interesse urbanizar a área ao lado do Conjunto Habitacional Jose Guimarães, daí Ivan localizou a área no mapa PD.14 esclarecendo que a área em questão já estava definida com Zona de Alta Densidade, depois demonstrou as áreas sem definição de zoneamento reafirmando que quando houver interesse de empreendedores ou do município, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ira estudar e propor o zoneamento especifica da área.

Antonio Odival Martins representante da Associação Comercial e Empresarial, indagou sobre as construções multifamiliares, como iria ficar nesta revisão, uma vez que este assunto é foi polemico na primeira revisão do Plano Diretor. Então Ivan apresentou o Artigo 13 e 23 que tratam sobre o assunto, informando as especificações para as Edificações no município.

Seguindo Ivan repassou brevemente a Seção VII do Parcelamento do Solo informando as principais alterações tecnicamente sugeridas. Depois explanou sobre os desdobros que poderão ser permitidos com especificações diferentes das constantes do anexo 4 da referida lei.

No artigo 53, Luis Gustavo representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região disse que o prazo de sessenta dias para a expedição das diretrizes municipais era muito grande, dizendo ainda que o município sempre forneceu o documento em menos de quinze dias, então foi decidido que este prazo deverá ser de até trinta dias.

Ivan continuou a apresentação, e no artigo 57 sobre as infraestruturas de responsabilidade do parcelador, Luis Gustavo pediu para aumentar a espessura mínima da pavimentação

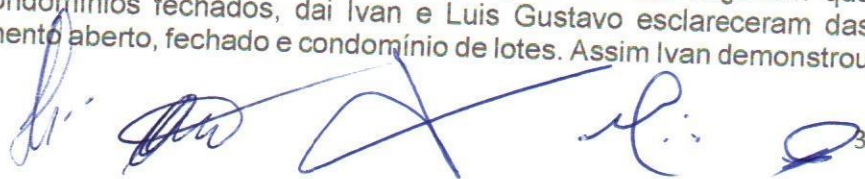
asfáltica, para que a qualidade das vias seja padronizada prolongando assim o tempo de vida útil do pavimento. Luís Gustavo também fez referência as calçadas obrigatórias que o parcelador tem que executar, dizendo que poderia ser dado prazo de dois anos para sua execução, uma vez que após a venda do terreno muitas pessoas já começam a construir, tendo que demolir a calçada, gerando entulho e desperdício o material, Manoel Tobal Garcia Junior representante da Ordem dos Advogados do Brasil, disse que tínhamos que pensar no urbanismo da cidade, de como é importante as calçadas, assim como manter as áreas publicas organizadas, urbanizadas, ressaltando a importância de se manter as calçadas para acessibilidade e organização do município, Luís então sugeriu um prazo menor de 90 dias para a execução das calçadas, todos os conselheiros interagiram sobre o assunto até Ivan lembrar que para o registro final do loteamento todas as obras de infraestrutura deverão estar concluídas, daí Braz esclareceu que obrigatoriamente o Secretário de Obras deverá fornecer um Termo de Verificação de Obras constatando a conclusão das obras, e que o mesmo é encaminhado ao Cartório de Registro, assim este prazo para execução das calçadas poderá causar problemas junto ao registro do parcelamento. Deste modo após análise da discussão decidiu se manter o texto original referente a calçada. Ivan expos a alteração dos Muros em alvenaria que de cinquenta centímetros de altura passaria para vinte centímetros, todos concordaram que é o suficiente. Dentro do contexto urbanístico Manoel Tobal fez referencia as áreas verdes obrigatórias, a perda de área útil e os problemas futuros que ocasionam, e que o município devia fazer algo para evita-las ou fragmenta-las em áreas menores, daí Ivan e Luis Gustavos explanaram que esta obrigatoriedade é Estadual, que já foram realizadas inúmeras tentativas de melhorar está questão, mas sem êxito, os órgãos ambientais propõem a formação de maciços florestais beneficiando a fauna e flora, criando zonas de climatização e permeabilidade do solo, Manoel então fez referência a falta de praças públicas, o abandono de áreas publicas nos novos loteamentos, Ivan então sugeriu acrescentar no artigo 57 a obrigatoriedade do parcelador em realizar o plantio de grama nas áreas públicas com uma terraplenagem adequada. Ivan se comprometeu em realizar um texto que deverá ser analisado pelo Conselho.

Na seção IX do projeto de desmembramento Ivan explicou que seguiu a legislação estadual para compor o texto, assim como a Seção X do projeto de condomínio de lotes onde foi estudado Lei federal nº 13.465 de 2017, atualizando assim a legislação municipal aos parâmetros atuais do país.

Ao chegar no paragrafo segundo do artigo 68 que trata sobre garantia real para registro de parcelamento Ivan explicou que foi retirado imóvel como garantia das infra-estruturas e incluído o Seguro Garantia que é um método mais pratico para garantir o valor necessário. Ivan disse do risco em ter imóvel como garantia, uma vez que os parceladores apresentam imóveis de outros municípios, muitas vezes em longas distancia de Santa Fé do Sul, dificultando avaliação e uma posterior alienação se necessário, Manoel Tobal disse que poderia se manter o imóvel em nome do proprietário porem o texto da lei deverá ser modificado para que o município tenha mais segurança, daí se disponibilizou para melhorar este parágrafo.

Prosseguindo Ivan chegou ao Título III do sistema viário e de circulação, após apresentação das mudanças Luis Gustavo disse que as Vias Primárias com largura de trinta metros é muito grande, com canteiro central de seis metros, Ivan contradisse dizendo que no canteiro mais largo é previsto uma ciclovia, Manoel Tobal também fez referencia a urbanização que havia dito anteriormente, ressaltando a importância do município em legislar a favor do planejamento urbanístico. Braz lembrou que nas avenidas existentes a largura do leito carroçável é de 8 metros, sendo este suficiente, daí então todos concordaram em reduzir a largura do leito carroçável para no mínimo 8 metros para vias primárias e também as locais mantendo-se os outros parâmetros.

O Secretário Dirceu indagou sobre dois loteamentos que pelo formato sugeriam que poderiam se tornar condomínios fechados, daí Ivan e Luis Gustavo esclareceram das diferenças entre loteamento aberto, fechado e condomínio de lotes. Assim Ivan demonstrou



o Capítulo III Permissão de Uso, o qual legisla sobre a permissão de uso e a aprovação do loteamento fechado, Manoel Tobal reforçou alguns pontos importantes.

Dando sequência Ivan chegou ao Artigo 119, que trata o estudo do impacto de vizinhança, demonstrando que a alteração prosta é muito mais técnica que a forma atual que é realizado, presando pelo fornecimento de água potável, capacidade de coleta e tratamento de esgoto, organização do trânsito e opinião democrática social dos vizinhos atingidos pelo empreendimento objeto de estudo.

Chegando ao fim da apresentação especificamente no artigo 141, Ivan ressaltou que a proposta de alteração deste artigo tem a finalidade de evitar alterações na lei direcionadas, que beneficiem um ou outro e podem causar prejuízos a população em geral futuramente. Manoel Tobal se propôs a analisar também este artigo para que não se torne inconstitucional.

Por fim Ivan disse que realizaria as alterações discutidas até o momento, e enviaria o texto para Manoel Tobal para revisão dos artigos que se propôs a pesquisar. Assim que a Lei fosse revisada Ivan se comprometeu a encaminhar uma copia digital a todos dos conselheiros para nova análise. Encerrado a reunião Dirceu Ruiz agradeceu a presença de todos ressaltando a participação produtiva dos Conselheiros.

Antonio Odival Martins \_\_\_\_\_

Manoel Tobal Garcia Junior \_\_\_\_\_

Marcio Adalto Basso Perea \_\_\_\_\_

Willyan Wilson Milan \_\_\_\_\_

Dirceu Ruiz Lopes \_\_\_\_\_

Braz Odair Bello \_\_\_\_\_

José André do Nascimento \_\_\_\_\_

Luis Gustavo Silva Vargas \_\_\_\_\_

Ivan Cesar Previato Lucheti \_\_\_\_\_

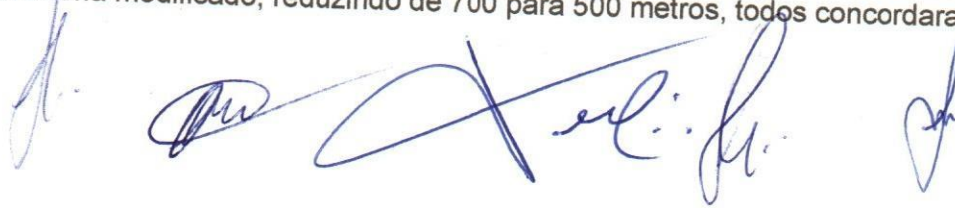
Gabriela Fernandes Proni \_\_\_\_\_

**Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da  
Estância Turística de Santa Fé do Sul**

Aos vinte dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e um, às nove horas, na sala de reuniões interna do Paço Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul, sito Avenida Conselheiro Antonio Prado nº 1616, Centro, estavam presentes os membros: Antonio Odival Martins representante da Associação Comercial e Empresarial, Manoel Tobal Garcia Junior representante da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcio Adalto Basso Perea (Secretário de Turismo) representante do Conselho de Turismo, Willyan Wilson Milan representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, Dirceu Ruiz Lopes (Secretário de Administração) representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello (Secretario de Obras e Serviços Públicos) representando a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, José André do Nascimento (Superintendente do SAAE) representante da autarquia, Luis Gustavo Silva Vargas representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região, contamos ainda com a presença de Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos do Município de Santa Fé do Sul, Gabriela Fernandes Proni representando Manoel Tobal Garcia.

O Secretario de Obras e Serviços Públicos Braz Odair Bello iniciou a reunião agradecendo a presença de todos, e esclareceu o tema que seria abordado durante a reunião, ou seja, a "Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul". Após afirmativas introdutórias, foi demonstrado o texto da lei com auxílio de projetor, identificando os trechos que foram revisados tecnicamente, estando grafados na cor vermelha, daí todos decidiram que a reunião deveria prosseguir com análise de todas as alterações propostas. Neste momento o Secretario de Obras passa a palavra para Ivan.

O Chefe da Seção de Projetos Ivan Cesar inicia a apresentação das alterações propostas sequencialmente, comentando e identificando a necessidade de mudança no texto original até chegar ao artigo 11 onde entrou-se em discussão o raio de proteção das Estações de Tratamento de Esgoto e do Aterro Sanitário. O engenheiro Luis Gustavo disse que o raio obrigatório exigido pela Cetesb seria de 500 metros, daí o assunto foi aprofundado, com questionamentos a respeito desta distancia, e quais as suas consequências. Willyan Milan questionou sobre a proximidade de residências da lagoa de tratamento próxima ao Laticínio Catupiry, daí Jose André explicou que esta lagoa seria encerrada, pois uma nova lagoa de tratamento de esgoto será construída, demonstrando no mapa de zoneamento projetado, no qual já considera a instalação da nova lagoa de tratamento, Ivan Cesar explicou que na lagoa próximo ao laticínio o raio de proteção ocorreria apenas em área não urbanizada, impedindo assim o parcelamento do solo, e que após o encerramento desta lagoa este raio poderia ser retirado do zoneamento, permitindo posterior investimento de loteadores nas proximidades. O Secretario de Administração Dirceu Ruiz Lopes fez referencia sobre a intenção de transformar o aeródromo municipal em aeroporto, assim como o Secretário de Turismo Marcio Adalto explanou sobre o andamento do projeto de implantação do aeroporto, o Secretario de Obras Braz Odair Bello disse que a distância do aeródromo do aterro sanitário de município inviabilizaria a implantação de um aeroporto neste local, informação está reafirmada pelo Superintendente do SAAE Jose André, e confirmado pelo Luis Gustavo em pesquisa rápida pela internet, deste modo conclui-se que o assunto aeroporto não entraria em pauta nesta reunião, uma vez que o aterro sanitário do município já inviabiliza o projeto. Braz enfatizou para o Secretário de Administração Dirceu e o Secretário de Turismo Marcio a importância de se levantar estas informações antes de continuar o projeto de implantação do aeroporto. Ivan solicitou atenção para voltar aos tópicos do Plano Diretor, firmando que deveria ser realizado pesquisa, quanto a distância mínima de proteção exigida pelos órgãos estaduais, se confirmado que seria 500 metros, então o texto seria modificado, reduzindo de 700 para 500 metros, todos concordaram.



O próximo item a ser discutido foi referente a Area Especial de Interesse Ambiental 5, que refere-se a uma faixa de 30 metros de cada lado da margem de córregos canalizados, onde Ivan esclareceu que em alguns pontos do município onde existem construções em cima de córregos canalizados ocorreram vários problemas, inclusive enfatizou-se o perigo as construções e a dificuldade de manutenção da rede. Ivan explicou que esta faixa de proteção já existe na lei sendo permitido uma edificação térrea por lote, porem foi acrescentado nesta revisão que para aprovação de projeto de construção sobre esta faixa, deverá ser emitido parecer favorável pela concessionaria responsável pelo sistema de drenagem urbana. José André disse que esta já é uma pratica do SAAE, daí Ivan acrescentou a importância de se acrescentar este texto para o município possuir uma base legal de aplicabilidade da lei.

Prosseguindo a reunião Ivan demonstrou as correções seguintes, de nomenclatura dos mapas, e detalhes de formatação. Após foi lido a linha "d" do Artigo 12, onde foi esclarecido a introdução de uma nova zona urbana no município, a ZPREMD - Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade, esclarecendo as diferenças, os padrões e demonstrando no mapa PD.15 sua localização. Ivan esclareceu que os lotes de 600 metros quadrados nesta zona, deverão obrigatoriamente possuir tratamento de esgoto coletivo de responsabilidade de implantação do parcelador. Ivan enfatizou a importância de se manter os lotes as margens da Represa de Ilha solteira com área quadrada de 1000, evitando assim um aumento de densidade e suas consequências negativas e catastróficas ao meio ambiente. Ivan esclareceu também que os lotes na ZPREMD e na ZPRBD terão a testada reduzida de 20 para 15 metros, de forma a fomentar o urbanismo na orla do município de forma organizada, pois com a frente de vinte metros alguns proprietários dividem por conta própria o imóvel e constroem duas casas individualizadas, o que aumenta significativamente a densidade desta zona, já com quinze metros de frente inviabiliza esta pratica, e mantem a área quadrada mínima para proteção do meio ambiente.

Dando sequencia Ivan explicou o paragrafo segundo do Artigo 12, onde áreas internas do perímetro de expansão urbano proposto onde não há definição de zoneamento poderão ser definidas a qualquer momento por meio de ato regulamentar expedido pelo chefe do executivo por solicitação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, demonstrando no mapa PD.13 e PD.14 quais são estas áreas, o Secretário Dirceu explanou sobre o interesse urbanizar a área ao lado do Conjunto Habitacional Jose Guimarães, daí Ivan localizou a área no mapa PD.14 esclarecendo que a área em questão já estava definida com Zona de Alta Densidade, depois demonstrou as áreas sem definição de zoneamento reafirmando que quando houver interesse de empreendedores ou do município, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ira estudar e propor o zoneamento especifica da área.

Antonio Odival Martins representante da Associação Comercial e Empresarial, indagou sobre as construções multifamiliares, como iria ficar nesta revisão, uma vez que este assunto é foi polemico na primeira revisão do Plano Diretor. Então Ivan apresentou o Artigo 13 e 23 que tratam sobre o assunto, informando as especificações para as Edificações no município.

Seguindo Ivan repassou brevemente a Seção VII do Parcelamento do Solo informando as principais alterações tecnicamente sugeridas. Depois explanou sobre os desdobros que poderão ser permitidos com especificações diferentes das constantes do anexo 4 da referida lei.

No artigo 53, Luis Gustavo representante da Associação de Profissionais de Engenharia e Agronomia de Santa Fé do Sul e Região disse que o prazo de sessenta dias para a expedição das diretrizes municipais era muito grande, dizendo ainda que o município sempre forneceu o documento em menos de quinze dias, então foi decidido que este prazo deverá ser de até trinta dias.

Ivan continuou a apresentação, e no artigo 57 sobre as infraestruturas de responsabilidade do parcelador, Luis Gustavo pediu para aumentar a espessura mínima da pavimentação

asfáltica, para que a qualidade das vias seja padronizada prolongando assim o tempo de vida útil do pavimento. Luís Gustavo também fez referência as calçadas obrigatórias que o parcelador tem que executar, dizendo que poderia ser dado prazo de dois anos para sua execução, uma vez que após a venda do terreno muitas pessoas já começam a construir, tendo que demolir a calçada, gerando entulho e desperdício o material, Manoel Tobal Garcia Junior representante da Ordem dos Advogados do Brasil, disse que tínhamos que pensar no urbanismo da cidade, de como é importante as calçadas, assim como manter as áreas publicas organizadas, urbanizadas, ressaltando a importância de se manter as calçadas para acessibilidade e organização do município, Luís então sugeriu um prazo menor de 90 dias para a execução das calçadas, todos os conselheiros interagiram sobre o assunto até Ivan lembrar que para o registro final do loteamento todas as obras de infraestrutura deverão estar concluídas, daí Braz esclareceu que obrigatoriamente o Secretário de Obras deverá fornecer um Termo de Verificação de Obras constatando a conclusão das obras, e que o mesmo é encaminhado ao Cartório de Registro, assim este prazo para execução das calçadas poderá causar problemas junto ao registro do parcelamento. Deste modo após análise da discussão decidiu se manter o texto original referente a calçada. Ivan expos a alteração dos Muros em alvenaria que de cinquenta centímetros de altura passaria para vinte centímetros, todos concordaram que é o suficiente. Dentro do contexto urbanístico Manoel Tobal fez referencia as áreas verdes obrigatórias, a perda de área útil e os problemas futuros que ocasionam, e que o município devia fazer algo para evita-las ou fragmenta-las em áreas menores, daí Ivan e Luis Gustavos explanaram que esta obrigatoriedade é Estadual, que já foram realizadas inúmeras tentativas de melhorar está questão, mas sem êxito, os órgãos ambientais propõem a formação de maciços florestais beneficiando a fauna e flora, criando zonas de climatização e permeabilidade do solo, Manoel então fez referência a falta de praças públicas, o abandono de áreas publicas nos novos loteamentos, Ivan então sugeriu acrescentar no artigo 57 a obrigatoriedade do parcelador em realizar o plantio de grama nas áreas públicas com uma terraplenagem adequada. Ivan se comprometeu em realizar um texto que deverá ser analisado pelo Conselho.

Na seção IX do projeto de desmembramento Ivan explicou que seguiu a legislação estadual para compor o texto, assim como a Seção X do projeto de condomínio de lotes onde foi estudado Lei federal nº 13.465 de 2017, atualizando assim a legislação municipal aos parâmetros atuais do país.

Ao chegar no paragrafo segundo do artigo 68 que trata sobre garantia real para registro de parcelamento Ivan explicou que foi retirado imóvel como garantia das infra-estruturas e incluído o Seguro Garantia que é um método mais pratico para garantir o valor necessário. Ivan disse do risco em ter imóvel como garantia, uma vez que os parceladores apresentam imóveis de outros municípios, muitas vezes em longas distancia de Santa Fé do Sul, dificultando avaliação e uma posterior alienação se necessário, Manoel Tobal disse que poderia se manter o imóvel em nome do proprietário porem o texto da lei deverá ser modificado para que o município tenha mais segurança, daí se disponibilizou para melhorar este parágrafo.

Prosseguindo Ivan chegou ao Título III do sistema viário e de circulação, após apresentação das mudanças Luis Gustavo disse que as Vias Primárias com largura de trinta metros é muito grande, com canteiro central de seis metros, Ivan contradisse dizendo que no canteiro mais largo é previsto uma ciclovia, Manoel Tobal também fez referencia a urbanização que havia dito anteriormente, ressaltando a importância do município em legislar a favor do planejamento urbanístico. Braz lembrou que nas avenidas existentes a largura do leito carroçável é de 8 metros, sendo este suficiente, daí então todos concordaram em reduzir a largura do leito carroçável para no mínimo 8 metros para vias primárias e também as locais mantendo-se os outros parâmetros.

O Secretário Dirceu indagou sobre dois loteamentos que pelo formato sugeriam que poderiam se tornar condomínios fechados, daí Ivan e Luis Gustavo esclareceram das diferenças entre loteamento aberto, fechado e condomínio de lotes. Assim Ivan demonstrou





o Capítulo III Permissão de Uso, o qual legisla sobre a permissão de uso e a aprovação do loteamento fechado, Manoel Tobal reforçou alguns pontos importantes.

Dando sequência Ivan chegou ao Artigo 119, que trata o estudo do impacto de vizinhança, demonstrando que a alteração prosta é muito mais técnica que a forma atual que é realizado, presando pelo fornecimento de água potável, capacidade de coleta e tratamento de esgoto, organização do trânsito e opinião democrática social dos vizinhos atingidos pelo empreendimento objeto de estudo.

Chegando ao fim da apresentação especificamente no artigo 141, Ivan ressaltou que a proposta de alteração deste artigo tem a finalidade de evitar alterações na lei direcionadas, que beneficiem um ou outro e podem causar prejuízos a população em geral futuramente. Manoel Tobal se propôs a analisar também este artigo para que não se torne inconstitucional.

Por fim Ivan disse que realizaria as alterações discutidas até o momento, e enviaria o texto para Manoel Tobal para revisão dos artigos que se propôs a pesquisar. Assim que a Lei fosse revisada Ivan se comprometeu a encaminhar uma copia digital a todos dos conselheiros para nova análise. Encerrado a reunião Dirceu Ruiz agradeceu a presença de todos ressaltando a participação produtiva dos Conselheiros.

Antonio Odival Martins

Manoel Tobal Garcia Junior

Marcio Adalto Basso Perea

Willyan Wilson Milan

Dirceu Ruiz Lopes

Braz Odair Bello

José André do Nascimento

Luis Gustavo Silva Vargas

Ivan Cesar Previato Lucheti

Gabriela Fernandes Proni



**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

Santa Fé do Sul, 22 de dezembro de 2021

**Ofício SEOSP nº 174/2021**

**DA:-** Secretaria de Obras e Serviços Públicos

**PARA:-** Câmara Municipal

**ASSUNTO:-** Relatório Técnico

Senhor Presidente:

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Senhoria Relatório de Análise Técnica referente as sugestões transcritas pela população durante a Audiência Pública ocorrida no dia 22 de novembro de 2021 na Câmara Municipal pautada pela Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município.

O relatório anexo foi realizado com análise técnica baseada em legislações específicas, normas, e conhecimento de causa dos técnicos da Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

Segue também apostila (Relatório das Alterações do Plano Diretor) a qual foi distribuída aos integrantes do Conselho de Desenvolvimento Urbano durante as reuniões realizadas na Prefeitura Municipal. Esta apostila contém todas as mudanças propostas na revisão com explicação de cada artigo.

  
Braz Odair Bello

Secretário de Obras e Serviços Públicos

CÂMARA MUNICIPAL  
SANTA FÉ DO SUL  
Estado de São Paulo  
22 DEZ. 2021  
227  
PROCOLO

Ao

Ilustríssimo Senhor

**Ronaldo Eugenio de Lima**

Presidente da Câmara Municipal





## Relatório de Análise Técnica

O presente relatório tem objetivo de analisar as sugestões transcritas durante a audiência pública realizada no dia 22 de novembro de 2021 na Câmara Municipal, onde foi discutida a aprovação da Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância turística de Santa Fé do Sul.

### Sugestão:

Proponho que haja AGILIDADE e analise o projeto de expansão.

Estamos na era do 5G não é possível que não haja vontade política para que se cumpra as boas intenções "VONTADE POLITICA"

### Manifestação técnica:

Não existe análise técnica para a sugestão acima

### Sugestão:

Regulamentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pois da maneira que se encontra o EIV não está efetivo. Sugiro estabelecer porcentagem ou plebiscito com as partes atingidas.

### Manifestação técnica:

Podemos voltar o texto original da proposta, onde é necessária a apresentação de abaixo-assinado dos vizinhos a uma distância de 50 metros de cada divisa do imóvel, onde para ocorrer a aprovação será necessário que 80% dos vizinhos concordem com o empreendimento.

Obs: a distância de 50 metros torna-se mais eficiente pois a pesquisa é direcionada diretamente aos vizinhos afetados pelo novo empreendimento, garantindo a opinião de quem realmente interessa.

### Texto para emenda:

Caso os egrégios vereadores optem por realizar emenda, o texto deverá ser incluído no Artigo 119, na sequência dos documentos a serem apresentados, com segue;

*VII - Pesquisa por meio de abaixo-assinado dos proprietários de imóveis circunvizinhos inseridos em*





*um polígono formado à uma distância de 50,00(cinquenta metros) paralelo as divisas da área onde se pretende implantar o empreendimento/atividade, concordando com sua implantação, sendo necessário assinaturas de no mínimo 80% (oitenta por cento) de todos os proprietários, no caso de construção também deverá ser assinado pelos proprietários de imóveis circunvizinhos o projeto arquitetônico;*

#### Sugestão:

Artº 90, §1º: Porque transferir ao Prefeito está aprovação e não a uma comissão?

Sendo uma Estância Turística por que diminuir a distância da chamada faixa de proteção sanitária?

#### Manifestação Técnica

Houve aqui uma confusão entre as modalidades de uso e ocupação do solo, a sugestão seria uma indagação a aprovação de conjunto residencial R.3, modalidade de edificação para condomínios edifícios, e em nada tem haver com o Artigo 90.

O artigo 90 trata sobre a permissão de uso onde a Prefeitura autoriza o uso para LOTEAMENTOS FECHADOS, sendo que a proposta parte da associação dos Proprietários solicitando o uso do solo público (ruas, áreas institucionais, calçadas, áreas verdes) caracterizando assim um loteamento fechado que pode ser construído para esta finalidade, ou já existente e adequado para se tornar fechado, nos moldes da lei.

Este texto está presente na Lei nº 2278 de 17 dezembro de 2004 que rege sobre loteamento fechado, o referido artigo 90 é simplesmente o artigo 13 da citada Lei nº 2278.

O intuito é manter o texto em uma única lei, por se tratar de uso do solo.

A faixa de proteção Sanitária prevista no Artigo 11, Área de Especial Interesse Ambiental, AEIA 2, atualmente é um raio de 400 metros. Na revisão estamos aumentando para 500 metros, portando não há diminuição.

Não há emendas a serem feitas referente a esta sugestão, uma vez que trata-se de esclarecimento interpretativo.





**Sugestão:**

Concordamos com a atualização do plano diretor para redução ou isenção do impacto de vizinhança para construção em terrenos de esquina, com a permissão de três casas

**Manifestação técnica:**

Essa questão já foi amplamente discutida, onde a maioria da população vizinha a este tipo de construção se manifestou contrária a liberação, devido a desvalorização de seus imóveis. Tecnicamente entendemos ser necessário o estudo de impacto de vizinhança pois o lote foi projetado, calculado, dimensionado para uma residência, ou seja, todos os serviços públicos foram dimensionados para uma quantidade de moradores, influenciando diretamente no fornecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia, dimensionamento das vias, dimensionamento das áreas públicas, vagas de estacionamento. Por exemplo; ao calcular a quantidade de moradores no loteamento é possível dimensionar a profundidade do poço que irá fornecer água potável, assim como qual bomba de água será utilizada, o tamanho do reservatório, depois de utilizada esta água será coletada pela rede de esgoto, que foi dimensionada para uma quantidade máxima calculada, assim como a rede elétrica e a quantidade de transformadores projetados para a carga máxima calculada naquele bairro. Ao deixar livre as construções em maior quantidade do que o projetado para o bairro corremos o risco de aumentar o consumo até o ponto de prejudicar os demais moradores. A lei não impede a construção, porém exige o impacto para verificar se a infraestrutura do local é compatível com o empreendimento. Vale afirmar que o município possui atualmente cerca de 17000 ligações de água, ou seja possui 17000 imóveis autônomos entre casas, kitnets, apartamentos, comércios, e possui aproximadamente 6.000 lotes vagos, ou seja 35% dos imóveis urbanos estão ociosos, de forma que é crucial políticas públicas para estimular a ocupação dos lotes vagos de forma organizada, evitando o adensamento em pontos que poderão prejudicar a população.

A lei revisada prevê a construção de mais de uma residencial por lote sem impacto de vizinhança desde de que a testada da unidade residencial possua a mesma testada exigida para a zona onde se encontra, desta forma pela regularidade dos loteamentos existentes só poderão ser construídas 2 casas em alguns terrenos de esquinas onde seja possível atender as exigências do artigo 23.

Não há emendas a serem feitas referente a esta sugestão, uma vez que o texto atual atende a quem quer investir com responsabilidade





**Sugestão:**

Proibição de construções que possibilite a criação de ruas sem saída, uma vez que temos a questão de padrão e segurança do município

**Manifestação técnica:**

A hierarquização das vias assim como suas características já estão previstas no Título III – Sistema Viário e de Circulação, cabe a administração usar o poder executivo para cumprir as diretrizes e objetivos elencados no artigo 69.

Cabe ao legislativo acompanhar o cumprimento das diretrizes, evitando que a influência de grandes incorporadoras possa desviar a boa conduta na análise e aprovação dos empreendimentos imobiliários.

Não há emendas a serem feitas referente a esta sugestão, uma vez que o texto atual já atende as expectativas.

**Sugestão:**

Promover a expansão urbana sem mudar a característica já existente por exemplo onde é Zona Residencial de Média Densidade não se tornar Zona de Expansão Residencial Média Densidade Especial

**Manifestação técnica:**

A Zona de Média Densidade Especial atualmente refere-se no texto do artigo 12 da Lei nº 111, como área em que o parcelador fica responsável pela execução do sistema de afastamento de esgoto com estação elevatória e dimensionamento suficiente. Entretanto esta Zona não está demarcada no mapa de zoneamento, tecnicamente sabemos que trata-se de área continua a Rua Altino Ferreira das Neves pertencente a bacia do córrego do marruco, como o SAAE já exige equipamentos para afastamento do esgoto e ligação a rede existente, esta definição atual de área de Média Densidade Especial torna-se obsoleta. Para aproveitar a nomenclatura na revisão definimos a Área de Média Densidade Especial como área próxima a orla do município, na zona de expansão urbana onde serão permitidos lotes com mínimo de 600 metros quadrados, desde que haja tratamento de esgoto, ou ligação com a rede existente.





Não há emendas a serem feitas referente a esta sugestão, uma vez que a área sugestionada manteve-se com os mesmos padrões de ocupação, sendo área de média densidade.

**Sugestão:**

Mudar regra do Recuo Frontal para terrenos de esquina

-Permitir ocupação maior das divisas do terreno

-Permitir construções multifamiliares em terrenos de esquina em zonas de média densidade

**Manifestação técnica:**

A adequação do recuo frontal para terrenos de esquina já foi revisada, sendo alterado o Artigo 9º, XVII e incluído o anexo 6 que representa graficamente como poderá ser a ocupação.

Construções multifamiliares já foi discutido em sugestão acima.

Não há emendas a serem feitas referente a esta sugestão, uma vez que a revisão já contempla a sugestão

**Sugestão:**

Que os vereadores em conjunto com o setor de obras disponibilize um resumo das alterações comparando entre os planos

**Manifestação técnica:**

O setor de administração municipal possui arquivo com cores diferentes, onde o que está sendo revisado está em vermelho. Foi distribuído entre os conselheiros que representam diversas entidades do município um resumo em linguagem simplificada.

Não há emendas a serem feitas referente a esta sugestão. Entretanto a câmara municipal poderá solicitar os documentos citados para apresentar a população.

**Sugestão:**





Desvio de rota da avenida projetada em plano diretor para escoamento do bairro sentido

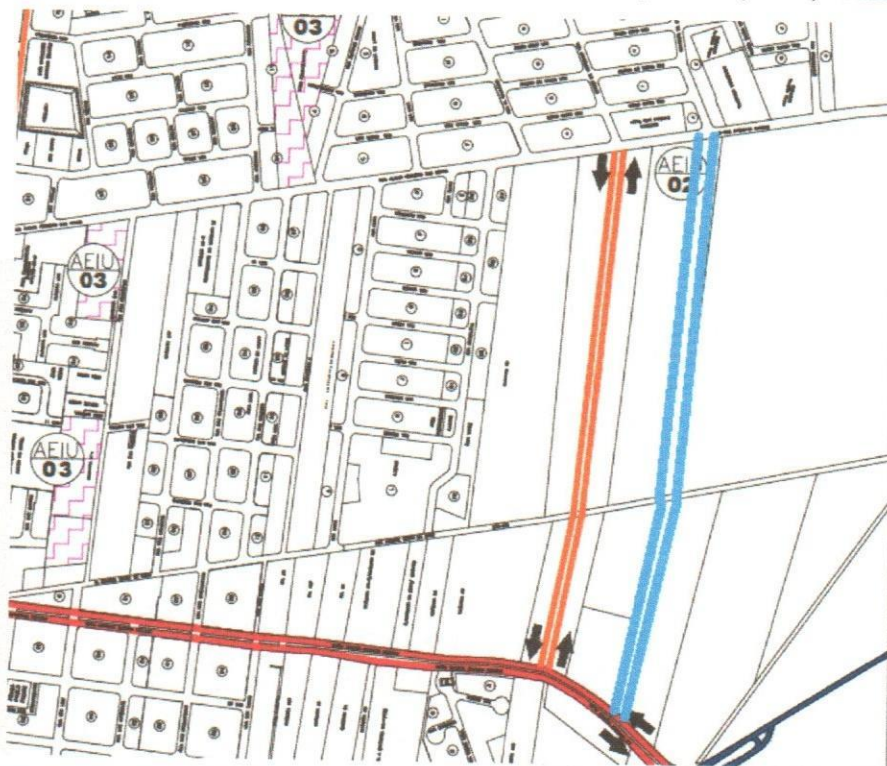
Avenida Mariano Vicente Filho

**Manifestação técnica:**

Trata-se de um apelo particular para que a avenida projetada que liga os bairros Monte Líbano, Monte Carlo, Jardim Europa III, Distrito Industrial I, a Avenida Mariano Vicente Filho não corte as propriedades ali existentes. A avenida projetada faz parte das diretrizes urbanísticas atual e continua na lei revisada, será obrigatória sua construção para os novos empreendimentos que vierem a ser implantados.

No desenho abaixo a avenida projetada está na cor laranja, já a sugestão discutida previamente com os vereadores está na cor azul, partindo da Rua Fernando de Noronha até a Avenida Mariano Vicente Filho. Vale informar que a implantação da avenida é de responsabilidade do parcelador, podendo adequá-la conforme a projeção do futuro loteamento. Reafirmando que a avenida somente será realizada quando houver o interesse de urbanização da área pelo proprietário, que hoje possui apenas atividade rural.

Caso os nobres vereadores se manifestarem pela alteração do local de projeção da avenida, deverá ser solicitado a Secretária de Obras que altere os mapas PD.7, PD.8, PD.13, PD.14.



**Sugestão:**







2 casas por lote, sem impacto vizinhança desde que tenha de 10 a 12 metros de frente, obedecendo as regras do loteamento

**Manifestação técnica:**

O assunto já foi abordado, não há emenda a ser realizada já que a sugestão já é contemplada pelo texto revisado na Seção IV – das edificações, Artigo 23, b) Casas ou sobrados geminados ou não (R.2.a)

**Sugestão:**

Expôr a pertinência e motivo das alterações para que o leigo possa compreender

**Manifestação técnica:**

O setor de administração municipal possui arquivo com cores diferentes, onde o que está sendo revisado está em vermelho. Foi distribuído entre os conselheiros que representam diversas entidades do município um resumo em linguagem simplificada.

Não há emendas a serem feitas referente a esta sugestão. Entretanto a câmara municipal poderá solicitar os documentos citados para apresentar a população.

**Sugestão:**

Sugiro a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança com os moradores das adjacências onde o projeto objetiva ser implantado (Residencial Ana Maria, Jardim Itália, Alto da Bela Vista, Monte Líbano) a fim de se verificar o impacto ambiental, econômico e urbanístico que acarretará a esses moradores.

Sugiro, ainda, que o projeto seja efetivado em área de alta densidade, sem que seja necessário alterar o plano diretor e afetar a vida de inúmeros munícipes.

**Manifestação técnica:**

Trata-se da análise de um caso em particular que está em aprovação do impacto de vizinhança nos moldes da legislação atual (Lei 111/2006) onde não é exigido abaixo-assinado, mas é obrigatório a participação da população afetada no ato de análise do impacto.





Lembrando que a revisão do plano diretor não influencia na aprovação deste caso em particular, o qual já encontra-se em andamento.

Cabe aos vereadores acompanhar e cobrar agilidade do executivo para analisar este caso específico, que trata sobre a implantação de um conjunto residencial (condomínio edilício) para que possa ser aprovado ou reprovado antes da votação do Plano Diretor, desvinculando assim totalmente os pleitos.

**Sugestão:**

Expor a pertinência e motivo das alterações para que o leigo possa compreender

**Manifestação técnica:**

O setor de administração municipal possui arquivo com cores diferentes, onde o que está sendo revisado está em vermelho. Foi distribuído entre os conselheiros que representam diversas entidades do município um resumo em linguagem simplificada.

**Sugestão:**

Esclarecimento sobre o loteamento que será aprovado, teve estudo sobre o local dos órgãos competentes?

Loteamento pra cima do loteamento Jardim Itália

Qual é o foco?

**Manifestação técnica:**

Como já explicado anteriormente, trata-se de um caso específico que não tem haver com a revisão do Plano Diretor. Este assunto deverá ser discutido diretamente com o executivo.

**Sugestão:**





Perguntar aos órgãos competente se foi feito estudo de impacto (água, esgoto) para mudar a densidade da região do loteamento Ana Maria, Jardim Itália, etc

Antes dos moradores fazer seus investimentos local.

**Manifestação técnica:**

Não mudou a densidade da região informada na sugestão.

Mais uma vez trata-se da análise do Conjunto Residencial que apresentou (EIV) para aprovação. Caso específico que não tem haver com a revisão do Plano Diretor com já informado.

**Sugestão:**

Tornar permitido na Zona de Alta Densidade construções multifamiliares tanto verticais quanto horizontais, desde que atendido o código sanitário.

Incluir no plano diretor o código de obras, onde se estabelece regras específicas de construção, ex, calçadas, marquise, sacadas.

**Manifestação técnica:**

A construção multifamiliar é permitida, desde que atenda a legislação, obedecendo os recuos obrigatórios, ocupação máxima e impacto de vizinhança, conforme definido no Artigo 23, e tabela 2 Lei revista.

O Plano Diretor no que se refere a construção, impões regras de uso e ocupação do solo, já o Código de Obras trata especificamente dos procedimentos e regras da construção em si, são assuntos diversos que devem ser tratados em lei apartada.

Informo ainda que o código de obras também está sendo revisado, atualizado conforme as atuais leis estaduais e federais.

**Sugestão:**





Ver algum documento sobre área para ser desdobrada no caso se a pessoa queira desdobrar terreno (ilegível) que vereadores façam documento sobre imóvel garantindo futuramente pessoa possa desdobrar terreno.

**Manifestação técnica:**

O planejamento urbano prevê o tamanho mínimo de lotes para organizar e para evitar problemas futuros com falta de água, rede de esgoto entupida, picos de energia, deterioração previa do pavimento, alagamentos, escolas, posto de saúde, praças com tamanhos incompatíveis com a população etc.

Como o parcelador normalmente já faz o lote com o tamanho mínimo exigido pela lei, não é possível realizar desdobro do lote que foi dimensionado, planejado, calculado para receber uma quantidade de moradores. Ao se permitir o desdobro nas condições sugeridas, os vereadores estarão colaborando para o surgimento dos problemas elencados, que afetarão a própria população. Por isso a importância de se realizar o impacto de vizinhança para as construções multifamiliares, e principalmente evitar o parcelamento dos lotes com áreas inferiores à estuda previamente.

Vale lembrar como já foi dito em sugestão anterior, a área urbana do município possui 35% de lotes vagos, ou seja, não há déficit de área para se partir para uma política de ocupação sem controle. Informo ainda que com a área de expansão sugerida na revisão abre espaço para a implantação de até 17.000 lotes, ou seja, dobrar o tamanho da cidade. Portanto temos muita área ociosa para crescimento, sem a necessidade de fragmentar os lotes existentes desvirtuando o planejamento urbano.

O artigo 51, apresenta as regras para desdobros de casos já existentes; específicos anterior a legislação atual e imóvel comerciais.

Sugestão:





Gostaríamos de pedir na pauta o pedido de desmembramento dos terrenos no Alto da Bela Vista com mais de 400m<sup>2</sup> com frente de mais de 12 metros, sendo essas casas com estrutura de alto padrão. Já existente Plano diretor acerca do pedido.

**Manifestação técnica:**

A sugestão descrita trata-se de uma questão particular, que não deveria estar na pauta, uma vez que a lei de parcelamento do solo já existia a muito tempo antes do próprio loteamento ser implantado. Ao analisar os casos verificamos que as construções estão regulares, sendo os projetos aprovado na Prefeitura Municipal no ano de 2012 e 2013. Constatamos também que o profissional que elaborou os projetos tem total conhecimento da legislação uma vez que participa do seu cumprimento, ou seja já era de conhecimento de todos os envolvidos que os lotes não poderiam ser desdobrados em tamanho inferior ao determinado na tabela 4 da Lei Complementar nº 111, de 25 de Julho de 2006.

Portanto não é possível admitir esta alteração, pois os legisladores estariam burlando a própria lei para benefício de casos individuais, abrindo precedentes para novos casos que ocasionariam a longo prazo os prejuízos já identificados nas sugestões anteriores devido ao adensamento populacional em áreas de média densidade. Vale sempre a ressalva de que o município possui 6.000 lotes vagos que representam 35% dos imóveis ocupados, não havendo necessidade de adensamento, pois o município possui muita área para crescer de forma PLANEJADA, ORDENADA E ORGANIZADA.

**Sugestão:**

Garantir o uso e ocupação do imóvel anteriormente construído (ilegível) Qualquer reclamação por qualquer vizinho pelo uso regular do imóvel.

**Manifestação técnica:**

A sugestão não ficou clara o suficiente para haver manifestação técnica. O uso e ocupação do solo está claramente definido no Plano Diretor atual e na revisão, o artigo 13 define os padrões e uso e suas compatibilidades com usos residenciais, já a tabela 2 identifica os locais onde são permitido e/ou permissível. A legislação municipal não impede a implantação de empreendimentos de qualquer modalidade, porem exige estudo aos que poderão por sua natureza prejudicar a comunidade onde se pretende inserir, estudo que deve ser avaliado pelos padrões técnicos e pela participação popular (impacto de vizinhança)





**Sugestão:**

Distribuição no sentido de expansão urbana quanto as melhorias de atender os moradores na urbanizações de comercio, para que parte da cidade não fique desassistida, parte da cidade ou moradores.

**Manifestação técnica:**

Nos mapas PD.13, 14 e 15 já estão previstos os corredores de serviços, os quais adentram por bairros residenciais de forma planejada, atribuindo algumas vantagens para atrair a implantação de novos comércios compatíveis com o uso residencial.

**Sugestão:**

Sugestão de ser incluído no programa do IPTU verde terrenos que conste os itens necessários para o benefício mesmo não tendo edificações (casas). Tais como usinas fotovoltaicas, coleta de água de chuva e ou cobertura verde.

**Manifestação técnica:**

Com referencia ao IPTU Verde, trata-se de legislação especifica Lei Municipal nº 2.422/2007. Portanto não afeta a revisão do Plano Diretor

**Sugestão:**

- Manter largura das ruas nos loteamentos como o centro e eliminar as curvas, usar nos lotes de esquina = centro da cidade.
- Obrigar loteamentos a fazer as calçadas
- Projetar vias do (ilegível) como avenidas e obrigar a adequação dos loteamentos.
- Obrigar loteador fazer pelo menos 1 furo de sondagem SPT por lote para que comprador tenha conhecimento solo e projeto.

**Manifestação técnica:**

A largura das vias serão de 13 metros, sendo 2,5 de calçadas para cada lado e 8 para via de rolamento. Sendo a calçada orientada pela nova redação da norma NBR 9050, e o rolamento





contando com 2 metros para estacionamento para cada lado e 4 metros de circulação. Quanto a curva das esquinas, as mesmas obedecem a classificação do CONTRAN, onde o raio mínimo utilizado para veículos leves, caminhões e ônibus convencionais é de 8,70 metros para que a roda traseira não suba na calçada, além do mais o raio de 9 metros utilizado pelos loteamentos garante maior segurança aos veículos, uma vez que não precisam avançar a via perpendicular para ter visão, esclarecendo que o número de ocorrência de acidentes em cruzamentos de vias no centro (onde o raio é menor) é muito maior do que nas novas vias planejadas. Podemos exemplificar com os cruzamentos da Rua 08 com Avenida Conselheiro, Rua 12 com Avenida Conselheiro, Rua 09 com Rua 12, dentre muitos outros onde os veículos tem que avançar perigosamente para ter visão da via que irá cruzar.

*Os raios são as dimensões operacionais para um veículo trafegar e fazer as curvas nas esquinas sem ficar atravancando o fluxo dos veículos, passar com a roda traseira sobre a calçada, invadir com o espelho retrovisor externo a faixa do veículo em sentido contrário. (CONTRAN)*

Portanto o raio das esquinas não deverá ser alterado. Outrossim informo como já foi dito em sugestão anterior, o recuo frontal de lotes de esquina foi alterado para melhor aproveitamento do espaço, que é o objetivo desta sugestão.

A obrigatoriedade de fazer a calçada já faz parte das diretrizes para se realizar um loteamento, estando na lei atual, e mantida na revisão. Vale informar para conhecimento geral que a construção de calçadas sempre foi de responsabilidade do parcelador conforme artigo 112 da Lei 111/2006, entretanto no ano de 2010 esta obrigatoriedade foi revogada pela Lei Complementar nº 189/2010 de autoria o executivo na época. Graças ao bom senso e orientação técnica da Secretaria de Obras este item foi restabelecido no ano de 2014 por meio da Lei Complementar 271/2014, infelizmente todo loteamento que foi aprovado neste intervalo (2010 a 2014) foram desobrigados a fazer a calçada, prejudicando assim a população. Dada a organização sequencial da revisão, as obrigações do parcelador ficaram descritas no artigo 57 da nova lei, inclusive calçadas e muretas nos lotes.

O plano diretor possui um planejamento para vias estruturais, demonstradas nos mapas PD.7 e PD.8

A execução de sondagens do solo deve obedecer a NBR 8036, onde a execução depende da projeção do prédio a ser edificado. Ao obrigar o loteador executar a sondagem o resultado talvez



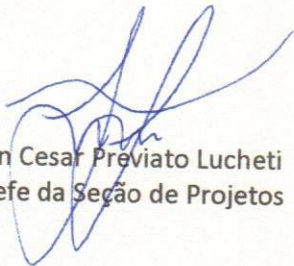



não seja adequado as necessidades da futura construção pois cada edificação possui particularidades e dimensões diferentes. Não deixa de ser uma sugestão interessante para que o futuro comprador tenha conhecimento sobre a resistência do solo, porem certamente o valor desta sondagem será acrescentado ao valor final do imóvel, tornando-o mais caro.

Do ponto de vista técnico, não há necessidade desta obrigação uma vez que a sondagem depende do formato da edificação, do ponto de vista social é importante para que o proprietário tenha maior segurança e evite surpresas quando for edificar. Cabe aos nobres vereadores analisar os prós e contras e decidir se será incluído esta obrigação. Caso optem por incluir, o mesmo deverá ser realizado por emenda na Seção VIII – DO PROJETO DE LOTEAMENTO, na sequência do artigo 55 como segue:

*V- apresentar resultado de sondagem do solo com no mínimo 1 (um) furo por lote, (SPT) Standart Penetration Test de acordo com a Norma ABNT NBR 6484.*

Este projeto de Lei (Revisão) deverá ser analisado com muito critério e sensatez, pois com a inclusão ao artigo anticorrupção (141) não será mais possível fazer alterações e emendas sem que se cumpra todo rito ordinário de aprovação legislativa e participação da população, ou seja é necessária muita atenção neste momento para que não haja erros ou interpretações dúbio que possam prejudicar a população.

  
Ivan Cesar Previato Lucheti  
Chefe da Seção de Projetos

  
Braz Odair Bello  
Secretário de Obras e Serviços Públicos





## Relatório das Alterações do Plano Diretor

O presente relatório tem a finalidade pontuar as alterações necessária a serem realizadas na revisão da Lei Complementar nº 111, de 25 de Julho de 2006 que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul.

### **Revisão do Artigo 9, Inciso III:**

Redefinição de Desmembramento e inclusão do inciso IV – Desdobro, com intuito de classificar corretamente este tipo de parcelamento do solo.

*Desdobro é a subdivisão do lote não se alterando a sua natureza (ou seja, ele continuará sendo lote). No entanto só é possível realizar o desdobro, se tal previsão constar na legislação do Município.*

*Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. O desmembramento está previsto na Lei nº 786/1979.*

### **Revisão do Artigo 9, Inciso XVI:**

Este inciso passou a ser XVII, redefinição do recuo para esclarecimento quanto aos lotes de esquina, incluindo o anexo 6 para melhor entendimento do texto acrescentado.

Lotes de esquina por pratica, possuem área quadrada superior aos terrenos regulares, e pelo fato de possuírem mais de uma testada seu valor venal também é maior. O texto original prevê um recuo das edificações no lote em todas as testadas com vias públicas de 2,50 metros, ocasionando área ociosa incoerente com a classificação monetária do imóvel, deste modo esta nova definição de recuo frontal buscar oferecer uma ocupação do solo coerente com o investimento imobiliário, sem alterações no padrão urbanístico cultural existente.

### **Revisão do artigo 11:**

Os mapas que fazem parte desta lei foram renumerados, portanto em todos os artigos que forem citados ocorrerão modificação em sua identificação.

Alínea "b" do inciso I, o raio de proteção sanitária das Estações de Tratamento de Esgoto e do Aterro Sanitário foi ampliada de 400 para 500 metros. Foi incluído o texto especificando que a área de proteção poderá ser descaracterizada no caso de encerramento das atividades de tratamento.

Alínea "e" do inciso I, para realizar construção sobre faixa de proteção dos córregos será necessário apresentar parecer favorável emitido pela concessionária responsável pelo sistema de drenagem urbana, atualmente a autarquia SAAE.

Alínea "d" do inciso IV, trata-se de área central que deve receber paisagismo e revitalização adequados. Foram incluídas as ruas 7, 11, 13 e 14 e as Avenidas Navarro de Andrade e Conselheiro Antônio Prado, as quais foram executas obras de revitalização (Calçada).

Alínea "f" do inciso IV, foi excluído a obrigatoriedade de tratamento paisagístico do acesso a mata dos macacos, uma vez que trata-se de propriedade particular com acesso pela futura via marginal. Foi incluído a via de acesso a comunidade da Estrada 15, ponto de turismo rural.

Alínea "c" do inciso V, foi excluído o texto de previsão de equipamentos públicos em áreas particulares "direito de preempção" uma vez que já estão determinadas nas alíneas anteriores. Foi incluída a previsão de implantação de agroindústrias como já existia na lei anterior.

Alínea "f" e "g" do inciso V, foram excluídas a previsão de entreposto intermodal, uma vez que já é previsto a implantação deste equipamento no município de Rubineia, onde já existe abertura de via com acesso a Rodovia e a linha férrea.

No inciso VI, que identificava loteamentos irregulares, Coqueiro I, Coqueiro II, 21 de abril, já não se faz necessário uma vez que os loteamentos foram regularizados por meio do programa cidade legal. Deste modo foi dado novo texto identificando nos mapas PD.9 e PD10 áreas caracterizadas como de especial interesse social, as quais possuirão definições específicas para uso e ocupação do solo.

Foi excluído o paragrafo 2º pois o inciso VI já caracterizam as áreas de interesse social.

#### **Revisão do artigo 12:**

Foi incluída a alínea "d" no inciso I, acrescentando a ZPREMD – Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade, no intuito de fomentar o turismo aumentando a oferta de imóveis de lazer "veraneio", diminuindo a área quadrada dos lotes de 1000 para 600 metros quadrados, porem mantendo a proteção do lago, pois somente será autorizado lotes com dimensão inferior a 1000 metros quadrados em áreas que distanciar-se no mínimo 100 metros da cota máxima de operação do lago da usina hidrelétrica de Ilha Solteira, e o empreendedor fica responsável pelo sistema de afastamento de esgoto ou tratamento coletivo do mesmo.

Foi acrescido no inciso V, Zona de Expansão Residencial Especial de Média Densidade conforme nova redação acima.

Inserido o paragrafo 2º, referindo sobre áreas internas do perimetro de expansão urbana que não possuem definição de zoneamento. Estas áreas poderiam ser definidas de acordo com interesse de urbanização no decorrer do tempo. São áreas que pela localização podem ser direcionadas para mais de uma finalidade. Este paragrafo tem o intuito de não travar futuros empreendimentos, flexibilizando os investimentos no município. Para tanto será necessário um estudo de compatibilidade com as características do local e apresentação de uma solução viável para o esgotamento sanitário e proteção das bacias. São estas áreas; atrás do distrito industrial II, áreas entre a linha férrea e a estrada SFS-265, de acordo com os mapas PD.13 e PD.14.

Incluído também o parágrafo 3º, dando possibilidade ao proprietário de imóvel que se situe fora do perímetro de expansão urbano solicitar a ampliação do perímetro para incluir sua propriedade a fins de realizar novo empreendimento urbano. Para tanto deverá apresentar estudo técnico que será avaliado junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

#### **Revisão do Artigo 13:**

Os incisos I e II, foram simplificados neste artigo, sendo descritos minuciosamente no artigo 23

Inciso III, foi incluído "possuindo vias internas para trânsito de veículos automotores" com a finalidade de caracterizar melhor o tipo de uso de solo para esta modalidade R.3

Incluído o inciso IV, prédio comercial/ou industrial (C), caracterizando este tipo de construção

#### **Revisão do Artigo 21:**

Os parágrafos 1º e 2º foram incluídos regulamentos referentes ao descumprimento do artigo 21º, quantificando prazos e multas.

#### **Revisão do Artigo 23:**

O artigo 23 da Lei nº111, definia apenas os parâmetros de categoria de uso de solo dos conjuntos residenciais R3. Para seguir uma lógica de leitura e entendimento foram incluídos neste artigo todas as modalidades de edificação, dando regimento a cada situação que poderá ser executada no município.

Inciso I, Residência Unifamiliar R.1, uma residencial por lote.

Inciso II, Residência Multifamiliar R.2. Esta categoria prevê a construção de mais de uma unidade habitacional por lote. Foi realizada uma atualização do texto dos dois tipos de subcategorias do R2., recebendo as nomenclaturas "Casas ou Sobrados Geminados ou não (R.2.a)" e "Habitações agrupadas horizontalmente ou verticalmente (R.2.b)". Para não haver dúvida interpretação, ou deixar lacunas que propiciem tentativas de burlar a lei, cada tipo foi instruído por regras básicas de urbanização conforme descrito abaixo;

Para o R.2.a, poderão ser construídas mais de uma unidade habitacional por lote com saídas individuais direto para a via pública, podendo ser casas geminadas ou casas individuais. A testada mínima de cada unidade residencial deverá ser a mesma constante na tabela 4 do anexo 4 para a zona a qual o imóvel pertença, ou seja cada casa terá a frente mínima equivalente a testada do lote, exemplo: Em um lote localizado na Zona de Alta Densidade a testada mínima é de 10 metros, nele serão construídos 2 casas, logo cada casa deverá ter no mínimo 10 metros de testada para a via pública. A área mínima territorial para cada casa deverá ser de 100 metros quadrados. Estas restrições se fazem necessárias para prevenir a sobrecarga dos sistemas públicos/privados de abastecimento e para a organização viária, uma vez que os bairros residenciais são projetados levando em consideração de que cada lote haverá uma única residência, tipicamente utiliza-se 5 como número de habitantes por lote para cálculos de demanda de água potável, rede de coleta de esgoto e rede de energia elétrica, assim se o município permitir uma ocupação muito acima deste cálculo certamente a infraestrutura urbana

não será suficiente para atender a população da região. Com a exigência da testada mínima somente será possível construir mais de uma unidade habitacional em terrenos de esquina, os quais possuem mais de uma testada para as vias públicas, restringindo assim a sobrecarga sobre os sistemas públicos, evitando por exemplo a falta de água potável, entupimento da rede de coleta de esgoto, picos de energia, queima de transformadores, falta de vaga para estacionamento, fluxo de veículos acima da média para bairros residenciais. Para este tipo de construção não será exigido impacto de vizinhança, exceto na Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade e na Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade

O município tem muito território ocioso para ser urbanizado, não havendo necessidade de adensamento superior ao previsto nesta lei.

Já o tipo de habitação R.2.b permite edificação de mais de uma unidade residencial, porem com instalações comuns a todas as habitações, como entrada social única, estacionamento, etc.

Não serão permitidos acessos individuais a via pública, as habitações poderão ser agrupadas verticalmente ou horizontalmente, serão permitidos no máximo 4 blocos isolados estruturalmente, por exemplo; a construção de 4 prédios com 4 apartamento por andar, sendo que cada prédio terá 10 andares. Ou a construção de dois blocos de Quitinetes com estacionamento. Nada diferente do que já é realizado no município, porem para esta modalidade será necessário realizar impacto de vizinhança para comprovar que no local as infraestruturas urbanas são suficientes para abastecer o empreendimento sem prejuízos a população local, ou indicando quais obras de melhoria deverão ser realizadas pelo empreendedor para minimizar os impactos gerados.

O Conjunto Residencial R.3 seria igual ao R.2.b porem com uma quantidade muito superior de habitantes, acima de 4 blocos, e com vias de circulação interna. Não ocorreu mudanças significativas neste padrão do que já era, somente foi redigido com um texto mais simples de entendimento de forma a caracterizar todas as modalidades sem que haja dúvidas.

O inciso IV, Prédio Comercial ou Industrial, foram acrescentados regulamentos mínimos para aprovação de projeto. Alguns detalhes importantes como a proibição de construir edificação residencial junto a prédio industrial, (exceto residencial de caseiro) evitando acidentes relacionados a atividade industrial, como incêndios, circulação de crianças ou pessoas sem vínculo com a atividade industrial do local.

Os artigos 24, 25 e 26 foram incluídos para indicação mínima de procedimentos para aprovação dos projetos de edificação já descritos.

#### **Revisão do artigo (39) 37:**

Foi alterado o prazo de 30 para 180 dias, para que os proprietários de lotes desprovidos de mureta e calçadas realizem as obras. Essa alteração se faz necessária pois foi observado que algumas pessoas notificadas não tinham condições financeiras para realizar as obras necessárias, gerando multa, aumentando ainda mais as dificuldades da população.

#### **Revisão do artigo (41) 39:**

Foi acrescentado a modalidade condômino de lotes, de acordo com a lei 13.465/2017.

O inciso II do parágrafo terceiro foi acrescentado a possibilidade de direcionar a água de drenagem para bacia de retenção de acordo com os parâmetros do SAAE, trata-se da Área de Especial Interesse Ambiental 3, (Bacia hidrográfica do córrego da cabeceira cumprida)

O parágrafo 4º refere-se sobre a Zona de Expansão Residencial Especial de Média Densidade, em seus incisos I, II e III, é dando ênfase ao tratamento de esgoto coletivo a lotes com áreas inferiores a 1000 m<sup>2</sup> e os cuidados com águas de drenagem.

#### **Revisão do artigo (43) 41**

Inserido parágrafo 6º desobrigando os loteamentos industriais a destinar áreas institucionais, uma vez que por se tratar de local exclusivamente industrial, não seria seguro implantar equipamentos urbanos que aglomerem pessoas próximos as fabricas e ruas com trafico pesado de maquinas, caminhões etc.

O parágrafo 7º também desobriga os loteamentos pequenos a destinarem área institucional, onde o percentual atribuído em sua área total não atinja um lote institucional com área mínima estipulada na tabela 4 desta lei. No intuito de diminuir pequenas áreas públicas que não terão serventia dado seu minúsculo tamanho, ou seja não será possível construir creche, posto de saúde e outros equipamentos urbanos, ficando um espaço vazio que apenas causara incomodo aos vizinhos e custo de manutenção sem retorno social.

Com a extinção das áreas dominiais alguns parágrafos foram excluídos (7º, 9º, 10º, 11º, 12º)

Os parágrafos 8º e 9º foram incluídos para simplificar o texto dos antigos parágrafos 13º e 14º da antiga lei, de forma a dar maior entendimento a legislação.

O artigo 11 (antigo 1) foi atualizado em parte conforme adequações, uma vez que não existe mais percentual de lotes dominias, e foi incluído novo regramento para área institucional (isenção, redução).

#### **Revisão artigo 42:**

Foi incluído o texto do artigo 42 para o parcelamento do tipo Loteamento Fechado, existia lei apartada que definia parâmetros para esta modalidade. Portanto o texto foi incluído no plano diretor que trata do uso do solo.

#### **Revisão artigo 43:**

Incluído a modalidade condomínio de lotes descrevendo todas suas particularidades mínimas exigidas pelo município. (Referência Lei Federal 13.465/2017, Código Civil)

#### **Revisão artigo (43-A) 44:**

O artigo manteve a mesma finalidade porém com novo texto para que não haja dupla interpretação. O texto diz que ao fazer um parcelamento em parte de uma gleba, a incidência de áreas públicas será apenas sobre a área parcelada, a área remanescente ficara isenta até que se faça novo parcelamento. Para evitar que se façam repetições de área remanescente para isentar as áreas públicas, foi incluído o parágrafo único onde o parcelamento de uma área remanescente oriunda de parcelamento anterior não poderá resultar em nova gleba remanescente.

#### **Revisão artigo (124) 51;**

Para seguir uma lógica artigo 124º que trata de desdobro na antiga lei, o texto foi transferido para o artigo 51º com pequenas adequações para evitar o adensamento populacional sem planejamento.

Os desdobros com áreas inferiores as mínimas previstas nesta lei poderão ocorrer quando:

Existirem mais de um prédio edificado comprovadamente anterior à 03/12/2003, exceto na Zona de Baixa Densidade (Ranchos). Área mínima de 125m<sup>2</sup> e frente de 5 metros

Em terrenos (sem construção) de loteamentos aprovados anterior à 03/12/2003, exceto na Zona de Baixa Densidade (Ranchos). Área mínima de 180m<sup>2</sup> e frente de 8 metros.

#### **Revisão artigo 53:**

Refere-se a regulamentação do projeto de loteamento, onde foram adequados os prazos, diminuindo de 60 para 30 o prazo que a prefeitura deverá emitir a certidão de diretrizes. Devido grande reclamação dos empreendedores sobre a demora na aprovação dos projetos nos órgãos estaduais, aumentou-se a validade da pré-aprovação do loteamento de 90 para 180 dias.

A sequência de aprovação ficou assim:

Loteador requer diretrizes;

Prefeitura tem 30 dias para expedir com validade de 90 dias;

Loteador dentro dos 90 dias tem que apresentar o projeto de loteamento para pré-aprovação;

O loteador tem 180 dias para protocolar o projeto pré-aprovado no GRAPROHAB

O loteador terá um prazo máximo de 270 a partir da pré-aprovação para retornar o projeto aprovado pelo Estado.

#### **Revisão do artigo (112) 57:**

O artigo 57 refere-se sobre as infraestruturas que são de responsabilidade do parcelador. No inciso V, a espessura mínima da capa do pavimento foi aumentada de 2,50 para 3,00 cm, conforme orientação do representante da Associação dos Engenheiros de Santa Fé do Sul.

Já no inciso VII, a altura da mureta passou de 50cm para 20 cm, sendo este suficiente para reter detritos do terreno conforme verificação do setor de fiscalização do município. Foi excluído a obrigatoriedade de se construir muro de 1,50 em avenidas, uma vez que é um desperdício de material, e a ocorrência de vandalismo é notável, como esta lei trata de sustentabilidade qualquer detalhe que previna o uso desperdício de materiais deverá ser levado em conta.

A alínea "c" foi acrescida de texto que obrigue o loteador a fazer um tratamento paisagístico sobre as áreas públicas, com plantio de grama e terraplenagem adequada, uma vez que o setor público não tem previsão de quando poderá implantar um equipamento nestes locais, devendo, portanto, o mesmo ser entregue de maneira adequada para não causar impactos negativos a futura população do bairro. (Texto solicitado pelo representante da OAB dado as reclamações da população)

#### **Revisão do Artigo 60:**

Foi incluído texto regulamentando o projeto de desmembramento, com base na constituição estadual e normas da CETESB.

#### **Revisão do Artigo 61, 62, 64, 65:**

Foi incluído texto regulamentando o projeto de condomínio de lotes, com base na Lei Federal 13.465/2017, Código Civil, normas GRAPROHAB.

#### **Revisão do artigo (114-A) 68:**

Trata-se de revisão nos parágrafos que regem sobre a garantida real de execução do loteamento para realizar aprovação antecipada. Foi incluído o seguro garantia e alienação fiduciária,

#### **Revisão do artigo 70:**

No sistema viário subtraiu-se 1 metro na largura das vias, e foi definido a largura das calçadas que antes só eram representadas pelos mapas da antiga lei.

Foi acrescido o parágrafo único que autoriza manter as dimensões das vias de loteamentos vizinhos, mesmo com largura inferior ao estabelecido na lei, prolongando até o próximo cruzamento de vias do novo loteamento, daí em diante deverá obedecer as dimensões estabelecidas, sendo:

Anel de Contorno 34 metros de largura

Avenidas 28 metros (3-8-6-8-3)

Ruas 13 metros (2,5-8-2,5)

### **Capítulo III – Permissão de Uso**

Foi incluído o texto regulamentando a permissão de uso de área pública nos loteamentos fechados, inclusive regrido os bairros que queiram se tornar bairros fechados.

#### **Revisão artigo 109:**

Trata-se da concessão onerosa do direito de construir, onde em um terreno pretende-se construir edifício com área maior que o permitido na tabela de uso do solo, ou seja ultrapassando o coeficiente máximo. Foi acrescentado que o cálculo para saber qual valor será estipulado deverá ser regido por decreto municipal. Lembrando que o coeficiente máximo da possibilidade de construir grande metragem quadrada, sendo quase inutilizável essa pratica de concessão.

#### **Revisão artigo (88) 117:**

Trata-se do impacto de vizinhança, o texto inicial foi mantido com pequenas alterações resumindo e esclarecendo melhor com deverá ser realizado.

O interessado apresentará na prefeitura os pareceres e projetos determinados no artigo 119 de acordo com o uso do solo pretendido. A prefeitura irá criar uma comissão municipal para cada caso com representantes do poder executivo, SAAE, Elektro, Setor Transito, CREA, OAB, Policia Militar, Vizinhos do local (convocados pela prefeitura) corretores de imóveis. Lembrando que a composição da comissão será de acordo com o tipo de uso, por exemplo um bar em bairro residencial, ou um prédio residencial em área de baixa densidade.

#### **Revisão artigo (123) 136:**

A colocação de outdoor, placa, luminosos etc, poderão ser autorizados em locais pré-determinados pela Prefeitura Municipal por meio de Ato Administrativo.

#### **Revisão artigo (129) 141:**

Foi acrescentado o texto anticorrupção, onde qualquer alteração do Plano Diretor deverá passar por todo rito que trata a Lei Orgânica, ou seja aprovação do conselho, participação da população (divulgação).



**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO


Ofício

Santa Fé do Sul, 09 de novembro de 2021

Prezado Senhor:

O Presidente da Câmara Municipal **INFORMA** o Presidente da Comissão de Constituição Justiça e Redação que, no próximo dia 10 de novembro se inicia o prazo de 15 dias para emissão de parecer ao **Projeto de Lei Complementar nº07/2021** que "**Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul e da outras providencias**", sendo portanto necessário que a Comissão se reúna na Câmara Municipal, conforme prevê o Regimento Interno - Art. 71. *A Comissões Permanentes reunir-se-ão: I - "ordinariamente, uma vez por semana, as quartas feiras exceto nos dias feriados e de ponto facultativo, no horário das 10:00."*, para discutir e emitir parecer do projeto de lei.

Cingido ao exposto e contando desde já com a costumeira e especial atenção de Vossa Senhoria para com os assuntos de interesse deste legislativo, renovo-lhe, ao ensejo, as minhas manifestações de absoluto respeito e consideração.

  
**RONALDO EUGENIO DE LIMA**  
Presidente da Câmara Municipal

Ciente: 

**MARCELO ALESSANDRO FAVALEÇA**

DD. Presidente da Comissão de Constituição Justiça e Redação

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

[e-mail: camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

Ofício


Santa Fé do Sul, 22 de novembro de 2021

Prezado Senhor:

O Presidente da Câmara Municipal **INFORMA** o Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Redação, que, no próximo dia 24 de novembro termina o prazo de 15 dias para emissão de pareceres, conforme prevê o Regimento Interno - Art. 71. *A Comissões Permanentes reunir-se-ão: I - "ordinariamente, uma vez por semana, as quartas feiras exceto nos dias feriados e de ponto facultativo, no horário das 10:00."*, do seguinte de Lei Complementar:

- Projeto de Lei Complementar nº07/2021 que "Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul e da outras providencias".

Cingido ao exposto e contando desde já com a costumeira e especial atenção de Vossas Senhorias para com os assuntos de interesse deste legislativo, renovo-lhe, ao ensejo, as minhas manifestações de absoluto respeito e consideração.



**RONALDO EUGENIO DE LIMA**  
Presidente da Câmara Municipal

Ciente:



**MARCELO ALESSANDRO FAVALEÇA**

DD. Presidente da Comissão de Constituição Justiça e Redação

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

[e-mail: camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL.

A COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO JUSTICA E REDAÇÃO, por seu Presidente, Vereador **MARCELO ALESSANDRO FAVALEÇA**, com fundamento no artigo 77 do Regimento Interno, vem, respeitosamente, requerer **PRORROGAÇÃO DO PRAZO** por mais 8 (oito) dias, para esta Comissão emitir parecer sobre o seguinte projeto:

- -Projeto de Lei Complementar nº07/2021 que "Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul e da outras providencias".

A prorrogação se pede, tendo em vista que o prazo regimentalmente previsto de 15 dias está se encerrando em 24 de novembro, não sendo possível ainda a emissão do parecer em razão da complexidade da matéria que está a exigir uma análise mais aprofundada, cabendo, por conseguinte, a prorrogação ora solicitada, ficando para dia 01 de dezembro a data limite para emissão do parecer.

Termos em que,  
P.Deferimento.

Câmara Municipal, 23 de novembro de 2021

  
**MARCELO ALESSANDRO FAVALEÇA**  
Presidente da Comissão de C.J.R.


[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

[e-mail: camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)/[contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

**ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA**

Ao primeiro dia do mês de dezembro, do ano dois mil e vinte e um, na Sala das Comissões, realizou-se mais uma reunião ordinária da **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO**, sob a Presidência do vereador **MARCELO ALESSANDRO FAVALEÇA**, para análise das seguintes proposições: **Projeto de Lei Complementar nº : 07/2021#####** Após os devidos estudos e criteriosa análise, resolveu emitir parecer **FAVORÁVEL**. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, e, para constar, foi lavrada esta ata que vai assinada pelos presentes.

  
a) vereador **MARCELO ALESSANDRO FAVALEÇA**  
Presidente da Comissão

  
a) vereador **LEANDRO MESQUITA MAGOGA**  
Relator

  
a) vereador **JOSE ROLLEMBERG ARAUJO CASTRO**  
Membro

a: atacomis

Processo nº. 135/2021

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 07/2021.

Ementa: "Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fe do Sul e da outras providencias."

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, 01 de dezembro de 2021.

  
a) vereador **MARCELO ALESSANDRO FAVALEÇA**  
Presidente da Comissão

  
a) vereador **LEANDRO MESQUITA MAGOGA**  
Relator

  
a) vereador **JOSE ROLLEMBERG ARAUJO CASTRO**  
Membro

a: justiça

CÂMARA MUNICIPAL  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

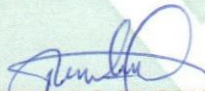
Ofício

Santa Fé do Sul, 30 de novembro de 2021

Prezado Senhor:

O Presidente da Câmara Municipal **INFORMA** o Presidente da Comissão de Orçamento Finanças e Contabilidade que, no próximo dia 01 de dezembro se inicia o prazo de 15 dias para emissão de parecer ao **Projeto de Lei Complementar nº07/2021** que "**Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul e da outras providencias**", sendo portanto necessário que a Comissão se reúna na Câmara Municipal, conforme prevê o Regimento Interno - Art. 71. *A Comissões Permanentes reunir-se-ão: I - "ordinariamente, uma vez por semana, as quartas feiras exceto nos dias feriados e de ponto facultativo, no horário das 10:00."*, para discutir e emitir parecer do projeto de lei.

Cingido ao exposto e contando desde já com a costumeira e especial atenção de Vossa Senhoria para com os assuntos de interesse deste legislativo, renovo-lhe, ao ensejo, as minhas manifestações de absoluto respeito e consideração.



**RONALDO EUGENIO DE LIMA**  
Presidente da Câmara Municipal

Ciente: \_\_\_\_\_

**JOAO RENATO FERRAZ**

*DD. Presidente da Comissão de Orçamento Finanças e Contabilidade*

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

[e-mail: camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

Ofício


Santa Fé do Sul, 13 de dezembro de 2021

Prezado Senhor:

O Presidente da Câmara Municipal **INFORMA** o Presidente da Comissão de Orçamento Finanças e Contabilidade, que, no próximo dia 15 de dezembro termina o prazo de 15 dias para emissão de pareceres, conforme prevê o Regimento Interno - Art. 71. *A Comissões Permanentes reunir-se-ão: I - "ordinariamente, uma vez por semana, as quartas feiras exceto nos dias feriados e de ponto facultativo, no horário das 10:00."*, do seguinte de Lei Complementar:

- Projeto de Lei Complementar nº07/2021 que "Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul e da outras providencias".

Cingido ao exposto e contando desde já com a costumeira e especial atenção de Vossas Senhorias para com os assuntos de interesse deste legislativo, renovo-lhe, ao ensejo, as minhas manifestações de absoluto respeito e consideração.



**RONALDO EUGENIO DE LIMA**  
Presidente da Câmara Municipal

Ciente: 

**JOÃO RENATO FERRAZ**

DD. Presidente da Comissão de Orçamento Finanças e Contabilidade

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

[e-mail: camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)/[contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL.

A COMISSÃO DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE, por seu Presidente, Vereador **JOÃO REANTO FERRAZ**, com fundamento no artigo 77 do Regimento Interno, vem, respeitosamente, requerer **PRORROGAÇÃO DO PRAZO** por mais 8 (oito) dias, para esta Comissão emitir parecer sobre o seguinte projeto:

- -Projeto de Lei Complementar nº07/2021 que "Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fé do Sul e da outras providencias".

A prorrogação se pede, tendo em vista que o prazo regimentalmente previsto de 15 dias está se encerrando em 15 de dezembro, não sendo possível ainda a emissão do parecer em razão da complexidade da matéria que está a exigir uma análise mais aprofundada, cabendo, por conseguinte, a prorrogação ora solicitada, ficando para dia 23 de dezembro a data limite para emissão do parecer.

Termos em que,  
P.Deferimento.

Câmara Municipal, 14 de dezembro de 2021

  
**JOÃO RENATO FERRAZ**  
Presidente da Comissão de C.O.F.C.

www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)

e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)/[contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

Ofício


Santa Fé do Sul, 15 de dezembro de 2021

Prezado Senhor:

O Presidente da Câmara Municipal **INFORMA** o Presidente da Comissão de Orçamento Finanças e Contabilidade, que, os prazos para emissão de parecer estão suspensos a partir de 15 de dezembro, ou seja, durante o período de recesso parlamentar da Câmara Municipal de Santa Fé do Sul.

Determina o art. 83 do Regimento Interno deste Legislativo (inserto na seção que disciplina os trabalhos das comissões permanentes), que "o recesso da Câmara interrompe todos os prazos consignados na presente Seção", ou seja, os prazos assinalados para as comissões permanentes ficam sobrestados durante o recesso parlamentar e voltam a correr após o recesso, pelo tempo que sobejar.

Cingido ao exposto e contando desde já com a costumeira e especial atenção de Vossas Senhorias para com os assuntos de interesse deste legislativo, renovo-lhe, ao ensejo, as minhas manifestações de absoluto respeito e consideração.



**RONALDO EUGENIO DE LIMA**  
Presidente da Câmara Municipal

Ciente: 

**JOÃO RENATO FERRAZ**

DD. Presidente da Comissão de Orçamento Finanças e Contabilidade


[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

[e-mail: camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

**ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA**

Aos dois dias do mês de fevereiro do ano dois mil e vinte e dois, na Sala das Comissões, realizou-se mais uma reunião ordinária da **COMISSÃO DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE**, sob a Presidência do vereador **JOAO RENATO FERRAZ**, para análise das seguintes proposições: **Projeto de Lei Complementar nº 07/2021#####** Após os devidos estudos e criteriosa análise, resolveu emitir parecer **favorável**. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, e, para constar, foi lavrada esta ata que vai assinada pelos presentes.

  
a) vereador **JOAO RENATO FERRAZ**  
Presidente da Comissão

  
a) vereador **WAGNER ANTONIO PEREIRA LOPES**  
Relator

  
a) vereador **LEANDRO MESQUITA MAGOGA**  
Membro

a: atacomis

Processo nº. 135/2021

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 07/2021.

Ementa: "Dispõe sobre o plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fe do Sul e da outras providências."

Autor: Executivo Municipal

## PARECER

A COMISSÃO DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE 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 financeiro e orçamentário, 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, 02 de fevereiro de 2022.

a) vereador **JOAO RENATO FERRAZ**  
Presidente da Comissão

a) vereador **WAGNER ANTONIO PEREIRA LOPES**  
Relator

a) vereador **LEANDRO MESQUITA MAGOGA**  
Membro

a: finanças

CÂMARA MUNICIPAL  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

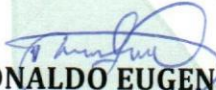
**Ofício**

Santa Fé do Sul, 01 de fevereiro de 2022

Prezada Senhora:

O Presidente da Câmara Municipal **INFORMA** a Presidente da Comissão de Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo que, no próximo dia 02 de fevereiro se inicia o prazo de 15 dias para emissão de parecer ao **Projeto de Lei Complementar nº07/2021** que "**Dispõe sobre o plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fe do Sul e da outras providências.**", conforme **especifica**", sendo portanto necessário que a Comissão se reúna na Câmara Municipal, conforme prevê o Regimento Interno - Art.71. *A Comissões Permanentes reunir-se-ão: I - "ordinariamente, uma vez por semana, as quartas feiras exceto nos dias feriados e de ponto facultativo, no horário das 10:00."*, para discutir e emitir parecer do projeto de lei.

Cingido ao exposto e contando desde já com a costumeira e especial atenção de Vossa Senhoria para com os assuntos de interesse deste legislativo, renovo-lhe, ao ensejo, as minhas manifestações de absoluto respeito e consideração.

  
**RONALDO EUGENIO DE LIMA**  
Presidente da Câmara Municipal

Ciente:   
**TEREZINHA DO GAVAS**

DD. Presidente da Comissão de Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)


[e-mail: camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)

ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA

Aos dezesseis dias do mês de fevereiro, do ano dois mil e dois, na Sala das Comissões, realizou-se mais uma reunião ordinária da **COMISSÃO DE PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO**, sob a Presidência da vereadora **TERESINHA AP. PADILHA GOMES ALCAMIM**, para análise da seguinte propositura: **Projeto de Lei Complementar nº 07/2022#####**. Após os devidos estudos e criteriosa análise, resolveu emitir parecer favorável. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, e, para constar, foi lavrada esta ata que vai assinada pelos presentes.

  
a) vereadora **TERESINHA AP. PADILHA GOMES ALCAMIM**  
Presidente da Comissão

  
a) vereador **MURILO DA SILVA BASI**  
Relator

  
a) vereadora **ANA PAULA PELAIO GARCIA TOPPAN**  
Membro

a: atacomis



Processo nº. 135/2021

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 007/2021.

Ementa: "Dispõe sobre o plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estancia Turística de Santa Fe do Sul e da 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, 16 de fevereiro de 2022

a) vereadora TERESINHA AP. PADILHA GOMES ALCAMIM

b) Presidente da Comissão

a) vereador MURILO DA SILVA BASI

b) Relator

a) vereadora ANA PAULA PELAIO GARCIA TOPPAN

Membro

a: planejamento

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

[e-mail: camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

CÂMARA MUNICIPAL  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

ILUSTRÍSSIMO SENHOR DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DA PREFEITURA DE SANTA FÉ DO SUL.

A vereadora TEREZINHA DO GAVAS, que esta subscreve, na qualidade de Presidente da COMISSÃO DE PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Regimento Interno, vem, respeitosamente, expor e solicitar o quanto segue:

- O Projeto de Lei Complementar nº 07/2021 que "**Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul**", em um de seus anexos, especificamente o **mapa PD-07**, carece de adequação.
- **Com efeito**, considerando o crescimento da área urbana para a região leste da cidade, se faz necessário o planejamento para execução de uma avenida que interligue a marginal da Rodovia Euclides da Cunha à Avenida Mariano Vicente Filho, de forma a receber o fluxo de veículos futuros.
- Considerando o formato das propriedades existentes naquela região, bem como os loteamentos recém implantados, para não haver prejuízos aos munícipes, a Comissão de Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, sugere alteração com a substituição do referido mapa PD-07, para constar a Estrada 15 para implantação de avenida que interligará a marginal da Rodovia Euclides da Cunha à Avenida Mariano Vicente Filho, conforme acima justificado.

Importa enfatizar que para o referido desiderato, não cabe emenda no âmbito deste Legislativo, haja vista que não se trata de modificação no texto do indigitado projeto de lei,

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

[e-mail: camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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

razão pela qual, a adequação deve ocorrer como solução tão e somente no mapa, sem alterar a essência do projeto de lei.

Estas, em síntese, as razões pelas quais a adequação do referido mapa afigura-se absoluta e indiscutivelmente de toda conveniência.

Termos em que,  
P. deferimento.

Câmara Municipal de Santa Fé do Sul,  
18 de fevereiro de 2.022

*Terezinha do Gavas*  
**TEREZINHA DO GAVAS**  
PRESIDENTE DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO,  
USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

a: requerimento da Comissão de Planejamento para Dep. Engenharia

**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**  
Estado de São Paulo

21 FEV. 2022  
*Terezinha do Gavas*

**PROTOCOLO**

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

[e-mail: camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com) / [contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

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)



## Relatório das Alterações do Plano Diretor

O presente relatório tem a finalidade pontuar as alterações necessária a serem realizadas na revisão da Lei Complementar nº 111, de 25 de Julho de 2006 que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul.

### Revisão do Artigo 9, Inciso III:

Redefinição de Desmembramento e inclusão do inciso IV – Desdobro, com intuito de classificar corretamente este tipo de parcelamento do solo.

*Desdobro é a subdivisão do lote não se alterando a sua natureza (ou seja, ele continuará sendo lote). No entanto só é possível realizar o desdobro, se tal previsão constar na legislação do Município.*

*Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. O desmembramento está previsto na Lei 1.206/1979.*

### Revisão do Artigo 9, Inciso XVI:

Este inciso passou a ser XVII, redefinição do recuo para esclarecimento quanto aos lotes de esquina, incluindo o anexo 6 para melhor entendimento do texto acrescentado.

Lotes de esquina por pratica, possuem área quadrada superior aos terrenos regulares, e pelo fato de possuírem mais de uma testada seu valor venal também é maior. O texto original prevê um recuo das edificações no lote em todas as testadas com vias públicas de 2,50 metros, ocasionando área ociosa incoerente com a classificação monetária do imóvel, deste modo esta nova definição de recuo frontal buscar oferecer uma ocupação do solo coerente com o investimento imobiliário, sem alterações no padrão urbanístico cultural existente.

### Revisão do artigo 11:

Os mapas que fazem parte desta lei foram renumerados, portanto em todos os artigos que forem citados ocorrerão modificação em sua identificação.

Alínea "b" do inciso I, o raio de proteção sanitária das Estações de Tratamento de Esgoto e do Aterro Sanitário foi ampliada de 400 para 500 metros. Foi incluído o texto especificando que a área de proteção poderá ser descaracterizada no caso de encerramento das atividades de tratamento.

Alínea "e" do inciso I, para realizar construção sobre faixa de proteção dos córregos será necessário apresentar parecer favorável emitido pela concessionária responsável pelo sistema de drenagem urbana, atualmente a autarquia SAAE.

Alínea "d" do inciso IV, trata-se de área central que deve receber paisagismo e revitalização adequados. Foram incluídas as ruas 7, 11, 13 e 14 e as Avenidas Navarro de Andrade e Conselheiro Antônio Prado, as quais foram executadas obras de revitalização (Calçadão).

Alínea "f" do inciso IV, foi excluído a obrigatoriedade de tratamento paisagístico do acesso a mata dos macacos, uma vez que trata-se de propriedade particular com acesso pela futura via marginal. Foi incluído a via de acesso a comunidade da Estrada 15, ponto de turismo rural.

Alínea "c" do inciso V, foi excluído o texto de previsão de equipamentos públicos em áreas particulares "direito de preempção" uma vez que já estão determinadas nas alíneas anteriores. Foi incluída a previsão de implantação de agroindústrias como já existia na lei anterior.

Alínea "f" e "g" do inciso V, foram excluídas a previsão de entreposto intermodal, uma vez que já é previsto a implantação deste equipamento no município de Rubineia, onde já existe abertura de via com acesso a Rodovia e a linha férrea.

No inciso VI, que identificava loteamentos irregulares, Coqueiro I, Coqueiro II, 21 de abril, já não se faz necessário uma vez que os loteamentos foram regularizados por meio do programa cidade legal. Deste modo foi dado novo texto identificando nos mapas PD.9 e PD10 áreas caracterizadas como de especial interesse social, as quais possuirão definições específicas para uso e ocupação do solo.

Foi excluído o parágrafo 2º pois o inciso VI já caracterizam as áreas de interesse social.

#### **Revisão do artigo 12:**

Foi incluída a alínea "d" no inciso I, acrescentando a ZPREMD – Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade, no intuito de fomentar o turismo aumentando a oferta de imóveis de lazer "veraneio", diminuindo a área quadrada dos lotes de 1000 para 600 metros quadrados, porém mantendo a proteção do lago, pois somente será autorizado lotes com dimensão inferior a 1000 metros quadrados em áreas que distanciar-se no mínimo 100 metros da cota máxima de operação do lago da usina hidrelétrica de Ilha Solteira, e o empreendedor fica responsável pelo sistema de afastamento de esgoto ou tratamento coletivo do mesmo.

Foi acrescido no inciso V, Zona de Expansão Residencial Especial de Média Densidade conforme nova redação acima.

Inserido o parágrafo 2º, referindo sobre áreas internas do perímetro de expansão urbana que não possuem definição de zoneamento. Estas áreas poderiam ser definidas de acordo com interesse de urbanização no decorrer do tempo. São áreas que pela localização podem ser direcionadas para mais de uma finalidade. Este parágrafo tem o intuito de não travar futuros empreendimentos, flexibilizando os investimentos no município. Para tanto será necessário um estudo de compatibilidade com as características do local e apresentação de uma solução viável para o esgotamento sanitário e proteção das bacias. São estas áreas; atrás do distrito industrial II, áreas entre a linha férrea e a estrada SFS-265, de acordo com os mapas PD.13 e PD.14.

Incluído também o parágrafo 3º, dando possibilidade ao proprietário de imóvel que se situe fora do perímetro de expansão urbano solicitar a ampliação do perímetro para incluir sua propriedade a fins de realizar novo empreendimento urbano. Para tanto deverá apresentar estudo técnico que será avaliado junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

#### **Revisão do Artigo 13:**

Os incisos I e II, foram simplificados neste artigo, sendo descritos minuciosamente no artigo 23

Inciso III, foi incluído "possuindo vias internas para trânsito de veículos automotores" com a finalidade de caracterizar melhor o tipo de uso de solo para esta modalidade R.3

Incluído o inciso IV, prédio comercial/ou industrial (C), caracterizando este tipo de construção

#### **Revisão do Artigo 21:**

Os parágrafos 1º e 2º foram incluídos regulamentos referentes ao descumprimento do artigo 21º, quantificando prazos e multas.

#### **Revisão do Artigo 23:**

O artigo 23 da Lei nº111, definia apenas os parâmetros de categoria de uso de solo dos conjuntos residenciais R3. Para seguir uma lógica de leitura e entendimento foram incluídos neste artigo todas as modalidades de edificação, dando regramento a cada situação que poderá ser executada no município.

Inciso I, Residência Unifamiliar R.1, uma residencial por lote.

Inciso II, Residência Multifamiliar R.2. Esta categoria prevê a construção de mais de uma unidade habitacional por lote. Foi realizada uma atualização do texto dos dois tipos de subcategorias do R2., recebendo as nomenclaturas "Casas ou Sobrados Geminados ou não (R.2.a)" e "Habitações agrupadas horizontalmente ou verticalmente (R.2.b)". Para não haver dúvida interpretação, ou deixar lacunas que propiciem tentativas de burlar a lei, cada tipo foi instruído por regras básicas de urbanização conforme descrito abaixo;

Para o R.2.a, poderão ser construídas mais de uma unidade habitacional por lote com saídas individuais direto para a via pública, podendo ser casas geminadas ou casas individuais. A testada mínima de cada unidade residencial deverá ser a mesma constante na tabela 4 do anexo 4 para a zona a qual o imóvel pertença, ou seja cada casa terá a frente mínima equivalente a testada do lote, exemplo: Em um lote localizado na Zona de Alta Densidade a testada mínima é de 10 metros, nele serão construídos 2 casas, logo cada casa deverá ter no mínimo 10 metros de testada para a via pública. A área mínima territorial para cada casa deverá ser de 100 metros quadrados. Estas restrições se fazem necessárias para prevenir a sobrecarga dos sistemas públicos/privados de abastecimento e para a organização viária, uma vez que os bairros residenciais são projetados levando em consideração de que cada lote haverá uma única residência, tipicamente utiliza-se 5 como número de habitantes por lote para cálculos de demanda de água potável, rede de coleta de esgoto e rede de energia elétrica, assim se o município permitir uma ocupação muito acima deste cálculo certamente a infraestrutura urbana

não será suficiente para atender a população da região. Com a exigência da testada mínima somente será possível construir mais de uma unidade habitacional em terrenos de esquina, os quais possuem mais de uma testada para as vias públicas, restringindo assim a sobrecarga sobre os sistemas públicos, evitando por exemplo a falta de água potável, entupimento da rede de coleta de esgoto, picos de energia, queima de transformadores, falta de vaga para estacionamento, fluxo de veículos acima da média para bairros residenciais. Para este tipo de construção não será exigido impacto de vizinhança, exceto na Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade e na Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade

O município tem muito território ocioso para ser urbanizado, não havendo necessidade de adensamento superior ao previsto nesta lei.

Já o tipo de habitação R.2.b permite edificação de mais de uma unidade residencial, porem com instalações comuns a todas as habitações, como entrada social única, estacionamento, etc.

Não serão permitidos acessos individuais a via pública, as habitações poderão ser agrupadas verticalmente ou horizontalmente, serão permitidos no máximo 4 blocos isolados estruturalmente, por exemplo; a construção de 4 prédios com 4 apartamento por andar, sendo que cada prédio terá 10 andares. Ou a construção de dois blocos de Quitinetes com estacionamento. Nada diferente do que já é realizado no município, porem para esta modalidade será necessário realizar impacto de vizinhança para comprovar que no local as infraestruturas urbanas são suficientes para abastecer o empreendimento sem prejuízos a população local, ou indicando quais obras de melhoria deverão ser realizadas pelo empreendedor para minimizar os impactos gerados.

O Conjunto Residencial R.3 seria igual ao R.2.b porem com uma quantidade muito superior de habitantes, acima de 4 blocos, e com vias de circulação interna. Não ocorreu mudanças significativas neste padrão do que já era, somente foi redigido com um texto mais simples de entendimento de forma a caracterizar todas as modalidades sem que haja dúvidas.

O inciso IV, Prédio Comercial ou Industrial, foram acrescentados regulamentos mínimos para aprovação de projeto. Alguns detalhes importantes como a proibição de construir edificação residencial junto a prédio industrial, (exceto residencial de caseiro) evitando acidentes relacionados a atividade industrial, como incêndios, circulação de crianças ou pessoas sem vínculo com a atividade industrial do local.

Os artigos 24, 25 e 26 foram incluídos para indicação mínima de procedimentos para aprovação dos projetos de edificação já descritos.

#### **Revisão do artigo (39) 37:**

Foi alterado o prazo de 30 para 180 dias, para que os proprietários de lotes desprovidos de mureta e calçadas realizem as obras. Essa alteração se faz necessária pois foi observado que algumas pessoas notificadas não tinham condições financeiras para realizar as obras necessárias, gerando multa, aumentando ainda mais as dificuldades da população.

### **Revisão do artigo (41) 39:**

Foi acrescentado a modalidade condômino de lotes, de acordo com a lei 13.465/2017.

O inciso II do parágrafo terceiro foi acrescentado a possibilidade de direcionar a água de drenagem para bacia de retenção de acordo com os parâmetros do SAAE, trata-se da Área de Especial Interesse Ambiental 3, (Bacia hidrográfica do córrego da cabeceira cumprida)

O parágrafo 4º refere-se sobre a Zona de Expansão Residencial Especial de Média Densidade, em seus incisos I, II e III, é dando ênfase ao tratamento de esgoto coletivo a lotes com áreas inferiores a 1000 m<sup>2</sup> e os cuidados com águas de drenagem.

### **Revisão do artigo (43) 41**

Inserido parágrafo 6º desobrigando os loteamentos industriais a destinar áreas institucionais, uma vez que por se tratar de local exclusivamente industrial, não seria seguro implantar equipamentos urbanos que aglomerem pessoas próximos as fabricas e ruas com trafico pesado de maquinas, caminhões etc.

O parágrafo 7º também desobriga os loteamentos pequenos a destinarem área institucional, onde o percentual atribuído em sua área total não atinja um lote institucional com área mínima estipulada na tabela 4 desta lei. No intuito de diminuir pequenas áreas públicas que não terão serventia dado seu minúsculo tamanho, ou seja não será possível construir creche, posto de saúde e outros equipamentos urbanos, ficando um espaço vazio que apenas causara incomodo aos vizinhos e custo de manutenção sem retorno social.

Com a extinção das áreas dominiais alguns parágrafos foram excluídos (7º, 9º, 10º, 11º, 12º)

Os parágrafos 8º e 9º foram incluídos para simplificar o texto dos antigos parágrafos 13º e 14º da antiga lei, de forma a dar maior entendimento a legislação.

O artigo 11 (antigo 1) foi atualizado em parte conforme adequações, uma vez que não existe mais percentual de lotes dominias, e foi incluído novo regramento para área institucional (isenção, redução).

### **Revisão artigo 42:**

Foi incluído o texto do artigo 42 para o parcelamento do tipo Loteamento Fechado, existia lei apartada que definia parâmetros para esta modalidade. Portanto o texto foi incluído no plano diretor que trata do uso do solo.

### **Revisão artigo 43:**

Incluído a modalidade condomínio de lotes descrevendo todas suas particularidades mínimas exigidas pelo município. (Referência Lei Federal 13.465/2017, Código Civil)

#### **Revisão artigo (43-A) 44:**

O artigo manteve a mesma finalidade porém com novo texto para que não haja dupla interpretação. O texto diz que ao fazer um parcelamento em parte de uma gleba, a incidência de áreas públicas será apenas sobre a área parcelada, a área remanescente ficara isenta até que se faça novo parcelamento. Para evitar que se façam repetições de área remanescente para isentar as áreas públicas, foi incluído o parágrafo único onde o parcelamento de uma área remanescente oriunda de parcelamento anterior não poderá resultar em nova gleba remanescente.

#### **Revisão artigo (124) 51;**

Para seguir uma lógica artigo 124º que trata de desdobro na antiga lei, o texto foi transferido para o artigo 51º com pequenas adequações para evitar o adensamento populacional sem planejamento.

Os desdobros com áreas inferiores as mínimas previstas nesta lei poderão ocorrer quando:

Existirem mais de um prédio edificado comprovadamente anterior à 03/12/2003, exceto na Zona de Baixa Densidade (Ranchos). Área mínima de 125m<sup>2</sup> e frente de 5 metros

Em terrenos (sem construção) de loteamentos aprovados anterior à 03/12/2003, exceto na Zona de Baixa Densidade (Ranchos). Área mínima de 180m<sup>2</sup> e frente de 8 metros.

#### **Revisão artigo 53:**

Refere-se a regulamentação do projeto de loteamento, onde foram adequados os prazos, diminuindo de 60 para 30 o prazo que a prefeitura deverá emitir a certidão de diretrizes. Devido grande reclamação dos empreendedores sobre a demora na aprovação dos projetos nos órgãos estaduais, aumentou-se a validade da pré-aprovação do loteamento de 90 para 180 dias.

A sequência de aprovação ficou assim:

Loteador requer diretrizes;

Prefeitura tem 30 dias para expedir com validade de 90 dias;

Loteador dentro dos 90 dias tem que apresentar o projeto de loteamento para pré-aprovação;

O loteador tem 180 dias para protocolar o projeto pré-aprovado no GRAPROHAB

O loteador terá um prazo máximo de 270 a partir da pré-aprovação para retornar o projeto aprovado pelo Estado.

#### **Revisão do artigo (112) 57:**

O artigo 57 refere-se sobre as infraestruturas que são de responsabilidade do parcelador. No inciso V, a espessura mínima da capa do pavimento foi aumentada de 2,50 para 3,00 cm, conforme orientação do representante da Associação dos Engenheiros de Santa Fé do Sul.

Já no inciso VII, a altura da mureta passou de 50cm para 20 cm, sendo este suficiente para reter detritos do terreno conforme verificação do setor de fiscalização do município. Foi excluído a obrigatoriedade de se construir muro de 1,50 em avenidas, uma vez que é um desperdício de material, e a ocorrência de vandalismo é notável, como esta lei trata de sustentabilidade qualquer detalhe que previna o uso desperdício de materiais deverá ser levado em conta.

A alínea "c" foi acrescida de texto que obrigue o loteador a fazer um tratamento paisagístico sobre as áreas públicas, com plantio de grama e terraplenagem adequada, uma vez que o setor público não tem previsão de quando poderá implantar um equipamento nestes locais, devendo, portanto, o mesmo ser entregue de maneira adequada para não causar impactos negativos a futura população do bairro. (Texto solicitado pelo representante da OAB dado as reclamações da população)

#### **Revisão do Artigo 60:**

Foi incluído texto regulamentando o projeto de desmembramento, com base na constituição estadual e normas da CETESB.

#### **Revisão do Artigo 61, 62, 64, 65:**

Foi incluído texto regulamentando o projeto de condômino de lotes, com base na Lei Federal 13.465/2017, Código Civil, normas GRAPROHAB.

#### **Revisão do artigo (114-A) 68:**

Trata-se de revisão nos parágrafos que regem sobre a garantia real de execução do loteamento para realizar aprovação antecipada. Foi incluído o seguro garantia e alienação fiduciária,

#### **Revisão do artigo 70:**

No sistema viário subtraiu-se 1 metro na largura das vias, e foi definido a largura das calçadas que antes só eram representadas pelos mapas da antiga lei.

Foi acrescido o parágrafo único que autoriza manter as dimensões das vias de loteamentos vizinhos, mesmo com largura inferior ao estabelecido na lei, prolongando até o próximo cruzamento de vias do novo loteamento, daí em diante deverá obedecer as dimensões estabelecidas, sendo:

Anel de Contorno 34 metros de largura

Avenidas 28 metros (3-8-6-8-3)

Ruas 13 metros (2,5-8-2,5)

### **Capítulo III – Permissão de Uso**

Foi incluído o texto regulamentando a permissão de uso de área pública nos loteamentos fechados, inclusive regrando os bairros que queiram se tornar bairros fechados.

#### **Revisão artigo 109:**

Trata-se da concessão onerosa do direito de construir, onde em um terreno pretende-se construir edifício com área maior que o permitido na tabela de uso do solo, ou seja ultrapassando o coeficiente máximo. Foi acrescido que o cálculo para saber qual valor será estipulado deverá ser regido por decreto municipal. Lembrando que o coeficiente máximo da possibilidade de construir grande metragem quadrada, sendo quase inutilizável essa pratica de concessão.

#### **Revisão artigo (88) 117:**

Trata-se do impacto de vizinhança, o texto inicial foi mantido com pequenas alterações resumindo e esclarecendo melhor com deverá ser realizado.

O interessado apresentará na prefeitura os pareceres e projetos determinados no artigo 119 de acordo com o uso do solo pretendido. A prefeitura irá criar uma comissão municipal para cada caso com representantes do poder executivo, SAAE, Elektro, Setor Transito, CREA, OAB, Policia Militar, Vizinhos do local (convocados pela prefeitura) corretores de imóveis. Lembrando que a composição da comissão será de acordo com o tipo de uso, por exemplo um bar em bairro residencial, ou um prédio residencial em área de baixa densidade.

#### **Revisão artigo (123) 136:**

A colocação de outdoor, placa, luminosos etc, poderão ser autorizados em locais pré-determinados pela Prefeitura Municipal por meio de Ato Administrativo.

#### **Revisão artigo (129) 141:**

Foi acrescentado o texto anticorrupção, onde qualquer alteração do Plano Diretor deverá passar por todo rito que trata a Lei Orgânica, ou seja aprovação do conselho, participação da população (divulgação).