



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 123 DE 11 DE OUTUBRO DE 2022.

Disciplina o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no município de Santa Cruz da Conceição e dá outras providências

CARLOS EDUARDO ARANHA DE ALBUQUERQUE, Prefeito do Município de Santa Cruz da Conceição, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

ART. 2º - São objetivos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação, Uso do Solo do município de Santa Cruz da Conceição:

- I. Ordenar o território municipal em zonas, de acordo com as diretrizes da Lei do Plano Diretor Municipal;
- II. Prever e controlar as densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente, compatibilizados com um crescimento ordenado;
- III. Preservar as características urbanas próprias de Santa Cruz da Conceição;
- IV. Promover o equilíbrio ambiental garantindo o potencial turístico.
- V. Promover a proteção dos recursos naturais nas áreas urbanas e rurais;
- VI. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- VII. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;





Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição ESTADO DE SÃO PAULO

ART. 3º - A Lei Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo estará amparada nas Leis Federais nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo), nº 9.785/99, nº 10.932/04, 10.257/01 (Estatuto da Cidade), nº 11.445/07 (Saneamento Básico), Código Florestal e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, legislações, normatizações regulamentações municipais e estaduais pertinentes, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO

ART. 4º - Zoneamento é o processo de orientação, distribuição e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso do solo do município, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados, visando garantir o equilíbrio na ocupação do solo quanto à densidade demográfica, espaços públicos, ordenação das atividades e preservação ambiental.

ART. 5º - A organização do território municipal será feita por meio da definição de seu zoneamento, observando-se o seguinte:

- I. A oferta de infraestrutura urbana;
- II. O adensamento populacional desejado;
- III. A adequação do uso às características do solo.

CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS

ART. 6º - Entende-se por Zona Urbana o espaço contínuo da cidade, que engloba áreas efetivamente ocupadas e loteamentos urbanos ainda não ocupados, bem como os terrenos não parcelados, com pouca ou nenhuma ocupação, para onde se queira induzir a ocupação de forma ordenada, de modo a atender a futura expansão urbana.

ART. 7º - Na área urbana da sede do Município de Santa Cruz da Conceição, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes das Tabelas 01 ao 10 do Anexo III, integrantes desta Lei, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o artigo 8º desta Lei, com a seguinte denominação:

- I. ZEIA – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL
- II. ZEIND – ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

- III. ZEIT – ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO
- IV. ZEIS – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
- V. ZC – ZONA DE CONSOLIDAÇÃO
- VI. ZRE – ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL
- VII. ZUE – ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA
- VIII. ZMRC – ZONA MISTA RESIDENCIAL/COMERCIAL
- IX. ZR – ZONA RESIDENCIAL
- X. ZUG – ZONA DE URBANIZAÇÃO GENERALIZADA

ART. 8º - As Zonas Urbanas são aquelas delimitadas no Anexo I desta Lei Complementar.

ART. 9º - A Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) corresponde a área urbana que apresenta índices urbanísticos restritos com o objetivo de preservar a paisagem e permitir a ocupação qualidade e a oferta de espaços públicos adequados ao lazer da população conservando o meio ambiente.

ART. 10 - A Zona de Interesse Industrial (ZEIND), é composta e delimitada pelas áreas lindeiras das Rodovias SP 193, SP198 e SP 330, reservadas à instalação de indústrias cujas atividades não sejam poluentes de acordo com as normas específicas expedidas pela CETESB.

PARÁGRAFO ÚNICO – Será facultado ao Poder Público Municipal, estabelecer limites maiores para áreas e dimensões mínimas dos lotes a serem urbanizados em zona de interesse industrial, mediante análise prévia e parecer técnico favorável.

ART. 11 - A Zona de Interesse Turístico (ZEIT), são áreas lindeiras a Represa Municipal Euclides Morelli que se configuram como possível loteamento fechado, exclusivamente residencial, com exceção de empreendimentos voltados ao turismo local direta ou indiretamente.

ART. 12 - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), são áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, constituídas por projetos de conjuntos habitacionais ou moradias populares implantadas pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular.

ART. 13 - A Zona de Consolidação (ZC) corresponde as áreas que apresentam pleno desenvolvimento urbano, contudo, que necessitam de prioridades de adensamento urbano cujas alterações futuras serão ordenadas e direcionadas pelo Poder Público Municipal.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição **ESTADO DE SÃO PAULO**

ART. 14 - Zona de Urbanização Especial (ZUE) são áreas localizadas as margens (vizinhas) a Represa "Municipal Euclides Morelli," que são demarcadas para o uso prioritário de loteamentos fechados.

ART. 15 - Zona Estritamente Residencial (ZER) são áreas consolidadas com restrições urbanísticas que permitem uma ocupação com qualidade e a conservação do meio ambiente.

ART. 16 - Zona Mista Residencial/Comercial são áreas destinadas à integração das residências com a atividade comercial generalizada.

ART. 17 - Zona Residencial se constitui pela área predominantemente residencial com comércio restrito.

ART. 18 - Zona de Urbanização Generalizada são as áreas localizadas no Bairro Paraíso e em seus arredores e se constitui por uma zona residencial, comercial e industrial.

TÍTULO III

DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ART. 19 - Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos no Anexo III, onde são estabelecidos:

- I. Usos permitidos e proibidos;
- II. Área Mínima do Lote;
- III. Testada Mínima do Lote;
- IV. Taxa de Ocupação Máxima;
- V. Número de pavimentos e Altura máxima;
- VI. Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundos;
- VII. Taxa de Permeabilidade Mínima;
- VIII. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo.

SEÇÃO I

DOS USOS PERMITIDOS E PROIBIDOS

ART. 20 - Os usos do solo serão classificados em Permitidos e Proibidos, segundo a zona em que se situarem:





Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição ESTADO DE SÃO PAULO

- I. Usos permitidos: podem ser aplicados sem nenhuma restrição ou exigência;
- II. Usos proibidos: não podem ser aplicados e sem exceções.

ART. 21 - Os usos serão distribuídos conforme Zona Urbana e seguindo o disposto no artigo anterior, conforme demonstrado nas tabelas do Anexo III.

SEÇÃO II ÁREA MÍNIMA DO LOTE

ART. 22 - Área mínima do lote é o índice que define a dimensão da frente do lote, definida pela distância entre suas divisas e laterais, medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização, conforme parâmetro definido o Anexo III.

SEÇÃO III DA TESTADA MÍNIMA DO LOTE

ART. 23 - As testadas mínima e máxima do lote são os índices que definem a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município, estabelecido segundo a zona de localização, conforme definido nas tabelas do Anexo III.

Parágrafo único. Em lotes onde existem duas ou mais testadas, o proprietário deverá considerar a fachada de maior dimensão como sendo a principal e nos casos de mesma dimensão o proprietário deverá defini-la.





Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO IV

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

ART. 24 - Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

- I. Parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
- II. Pérgulas, desde que não coberta ou com fechamento nas laterais;
- III. Marquises e beirais de até 0,90 m (noventa centímetros);
- IV. Sacadas privativas com largura de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- V. Estacionamentos descobertos.

SEÇÃO V

ALTURA MÁXIMA E NÚMERO DE PAVIMENTOS

ART. 25 - O número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por logradouro e obedecerão ao disposto nas tabelas do Anexo III, observando:

- I. Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;
- II. O primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote;
- III. Nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio, e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.

§ 1º Do cômputo da quantidade de pavimentos das edificações ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.

§ 2º Gabarito é a distância medida do ponto médio do alinhamento do prédio, ao nível da guia do passeio público, até o plano horizontal que contém o ponto mais elevado da mesma fachada. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos.

§ 3º Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental.





Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO VI
DO RECUO MÍNIMO

ART. 26 - Recuo mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.

ART. 27 - Os valores de recuos mínimos laterais e de fundo deverão observar o disposto no Decreto Estadual n 12.342 de 27 de setembro de 1978, enquanto que o recuo frontal deverá seguir o disposto nas tabelas do Anexo III

ART. 28 - Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

ART. 29 - Poderão construções de subsolo nos recuos frontais e laterais.

ART. 30 - Entre duas construções no mesmo terreno deverão seguir Decreto Estadual 12.342/78.

Parágrafo único. Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções seguirá Decreto Estadual 12.342/78.

SEÇÃO VII
DA TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

ART. 31 - Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, permitindo a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante.

ART. 32 - É obrigatória a manutenção de solo natural coberto com vegetação, na proporção indicada pelas tabelas do Anexo III, em qualquer terreno no qual se construa. Este percentual será proporcional à dimensão do terreno.

§ 1 - Os casos em que for tecnicamente inviável atender ao disposto no artigo acima, geologia do solo desfavorável, necessidade de impermeabilização desfavoráveis à infiltração no solo serão analisados pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental, o qual indicará as medidas mitigadoras.

§ 2 - As áreas descritas no disposto acima poderão ser inseridas nas áreas destinadas aos recuos.

ART. 33 - Nos casos em que houver construções em subsolo, estas deverão respeitar as áreas reservadas para a Taxa de Permeabilidade, a fim de garantir a infiltração da água no solo.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO VII

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO, BÁSICO E MÁXIMO

ART. 34 - Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I. Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação;
- II. Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- III. Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- IV. Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
- V. Sacadas privativas quando descobertas;
- VI. Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 0,80 m (oitenta centímetros) de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Parágrafo único. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

ART. 35 - O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

- I. Coeficiente de Aproveitamento mínimo — CA mínimo: refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;
- II. Coeficiente de Aproveitamento básico — CA básico: refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;
- III. Coeficiente de Aproveitamento máximo — CA máximo: refere-se ao índice construtivo permitido mediante os instrumentos de outorga onerosa e/ou transferência ou alteração do potencial construtivo.

§ 1º As edificações em solo urbano poderão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento máximo mediante a outorga onerosa do direito de construir, quando exigido e instituído por Lei específica.

§ 2º As edificações em solo urbano deverão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento mínimo conforme especificações da Zona, apresentado nas tabelas do Anexo III.





Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO II DO USO E DAS ATIVIDADES

SEÇÃO I DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E DAS ATIVIDADES

ART. 36 - Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

I. Uso habitacional: resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:

a) **H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR:** edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;

b) **H2 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR:** edificação que comporta mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

c) **H3 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE:** edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

d) **H4 - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL:** aquela destinada à implantação de Programas Habitacionais por Entidades Promotoras, empresas sob controle acionário do Poder Público, às cooperativas habitacionais, por entidades considera interesse social nos termos da Legislação Federal.

e) **H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA:** destina-se a edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (Apart hotel, Pensão, Hotel, Motel e Pousada).

f) **H6 - HABITAÇÃO INSTITUCIONAL:** destina-se a edificações destinadas a unidades habitacionais de acolhimento e institucionalização social, mantidas pelo setor público ou privado, gratuitos ou mediante pagamento de mensalidade. (Lar de idosos, orfanatos, abrigo para moradores em situação de rua).

II. Uso comercial e de serviços: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificando-se em:



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição ESTADO DE SÃO PAULO

a) **CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL:** é caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza dessas atividades é não incômoda, não-nociva e não-perigosa, nos termos do artigo 40, desta Lei, tais como: açougue, armarinhos, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria, profissionais autônomos, atelier de profissionais autônomos, serviços de digitação, manicuro e montagem de bijuterias, agência de serviços postais, bilhar, snooker, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza e atividades similares;

b) **CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE:** atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços destinadas ao atendimento de maior abrangência, impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: academias, agência bancária, banco, borracharia, choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, estacionamento comercial, joalheria, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos, restaurante, rotisseria, buffet com salão de festas, centros comerciais, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, lojas de departamentos, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, super e hipermercados e atividades similares;

c) **CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL:** atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem tráfego de caminhões e carros de passeio, necessitando de análise individual da atividade pelo Poder Executivo Municipal e Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental a ser exercida no local, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, marcenarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, grandes oficinas, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora;

d) **CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO:** atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: centro de controle de voo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, cemitério, ossário, casa de detenção, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladoras de



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição ESTADO DE SÃO PAULO

energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação, usina de incineração, depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.

III. Uso industrial: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificando-se em:

a) **I1 - INDÚSTRIA CASEIRA:** caracteriza-se pelo micro indústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno;

b) **I2 — INDÚSTRIA INCÔMODA:** caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa, tais como a fabricação de: - peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; Serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; estruturas de madeira e artigos de carpintaria; de artefatos e móveis de madeira torneada; de artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial; de artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada - exclusive móveis e chapéus; de artefatos diversos de couros e peles - exclusive calçados, artigos de vestuário e selaria; de produtos de perfumaria e velas; de artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; de artigos diversos de material plástico, fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios; de estopa, de materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis; malharia e fabricação de tecidos elásticos; de artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados; confecções de roupas e artefatos de tecido; Industrialização de produtos de origem animal; Industrialização de produtos de origem vegetal; fabricação e engarrafamento de bebidas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica; fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspensão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido - exclusive de cerâmica;

c) **I3 – INDÚSTRIA NOCIVA:** caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas e potencialmente nocivas e potencialmente perigosas, tais como a fabricação de: aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras; Fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto; e elaboração de vidro e cristal; e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; de acabamento de superfícies (jateamento); de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; de material elétrico; de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; Desdobramento de madeiras - excluindo serrarias; de artefatos de papel não associada à produção de papel; de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão; Beneficiamento de borracha natural; Fabricação e recondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição ESTADO DE SÃO PAULO

e fabricação de material para recondicionamento de pneumáticos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas) - exceto artigos de vestuário; de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos - inclusive mescla; de sabão, detergentes e glicerina; produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira - excluindo refinação de produtos alimentares; de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal artificiais e sintéticas; fabricação de tecidos especiais; lavagem e amaciamento; acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens; Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; Fabricação de vinagre; Resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; Preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas; usinas de produção de concreto;

d) **14 - INDÚSTRIA PERIGOSA:** caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas, nocivas e perigosas, estando sujeitas à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no município, tais como: beneficiamento de minerais com flotação; Fabricação de material cerâmico; Fabricação de cimento; Beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração; Siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios - inclusive ferro-gusa; Produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão Metalurgia dos metais e ligas não ferrosos em formas primárias - inclusive metais preciosos; Fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores; Fabricação de papel e/ou celulose; Curtimento e outras preparações de couros e peles; Produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organoinorgânicos — excluindo produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira; Fabricação de adubos, fertilizantes e conetivos de solo; Fabricação de corantes e pigmentos; Recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; Fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas; Fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura; Tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; Refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais;





Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição ESTADO DE SÃO PAULO

Abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal; Preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios; Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais — inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; Usinas de produção de concreto asfáltico; Fabricação de carvão vegetal, ativado e cardiff.

ART. 37 - As atividades descritas no artigo anterior estarão definidas para cada zona na tabela de parâmetros urbanísticos do Anexo I desta lei.

ART. 38 - As atividades não especificadas no Art. 36 devem ser analisadas, tendo em vista sua similaridade com as constantes na listagem, ouvido órgão responsável do Município.

SEÇÃO II

DOS USOS E ATIVIDADES GERADORAS DE INCÔMODO

ART. 39 - Os usos comerciais, de serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

I. Incômodos: são as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança.

II. Nocivos: são as atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde.

III. Perigosos: são as aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam oferecer perigo às pessoas ou propriedades do entorno;

IV. Adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Parágrafo único. Com relação ao risco ambiental, as atividades são consideradas de grande, médio e baixo risco quando o Fator de Complexidade da Fonte de Poluição (W), definido pela Lei Estadual nº 997/1976 regulamentada pelo Decreto nº 8.486/1976, a seguir:

I. As atividades que apresentam risco ambiental alto são classificadas com índice de 4 a 5 (quatro a cinco);

II. As atividades que apresentam risco ambiental moderado são classificadas com índice de 2 a 3,5 (dois inteiros à três inteiros e cinco décimos);

III. As atividades que apresentam risco ambiental baixo são classificadas com índice de 1,0 a 1,5 (um inteiro à um inteiro e cinco décimos);





Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição ESTADO DE SÃO PAULO

IV. As atividades sem risco ambiental são os demais usos.

ART. 40 - Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

ART. 41 - O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas pelo Plano Diretor, quando o Estudo de Impacto de Vizinhança for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.

ART. 42 - Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Parágrafo único. A Lei Estadual nº 997/1976, regulamentada pelo Decreto nº 8.486/1976, e suas alterações tratam dos projetos e empreendimentos que poderão ser licenciados pelo Poder Executivo Municipal.

ART. 43 - A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

ART. 44 - Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projetos e Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental, e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos; em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo ao Legislativo, para aprovação.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

ART. 45 - O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental.

ART. 46 - As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade





Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ART. 47 - São partes integrantes desta Lei, os seguintes Anexos:

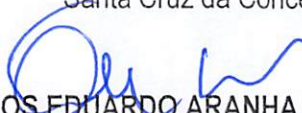
- I. Anexo I — Mapa de Expansão Urbana I
- II. Anexo II — Mapa de Expansão Urbana II
- III. Anexo III — Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana;

ART. 48 - As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano somente poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho da Cidade.

ART. 49 - Os casos omissos, assuntos conflitantes em legislação e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental.

ART. 50 - Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário, especialmente a Lei nº 1679/2013.

Santa Cruz da Conceição, 11 de outubro de 2022.


CARLOS EDUARDO ARANHA DE ALBUQUERQUE
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada e publicada no Diário Oficial e site da Prefeitura de Santa Cruz da Conceição.

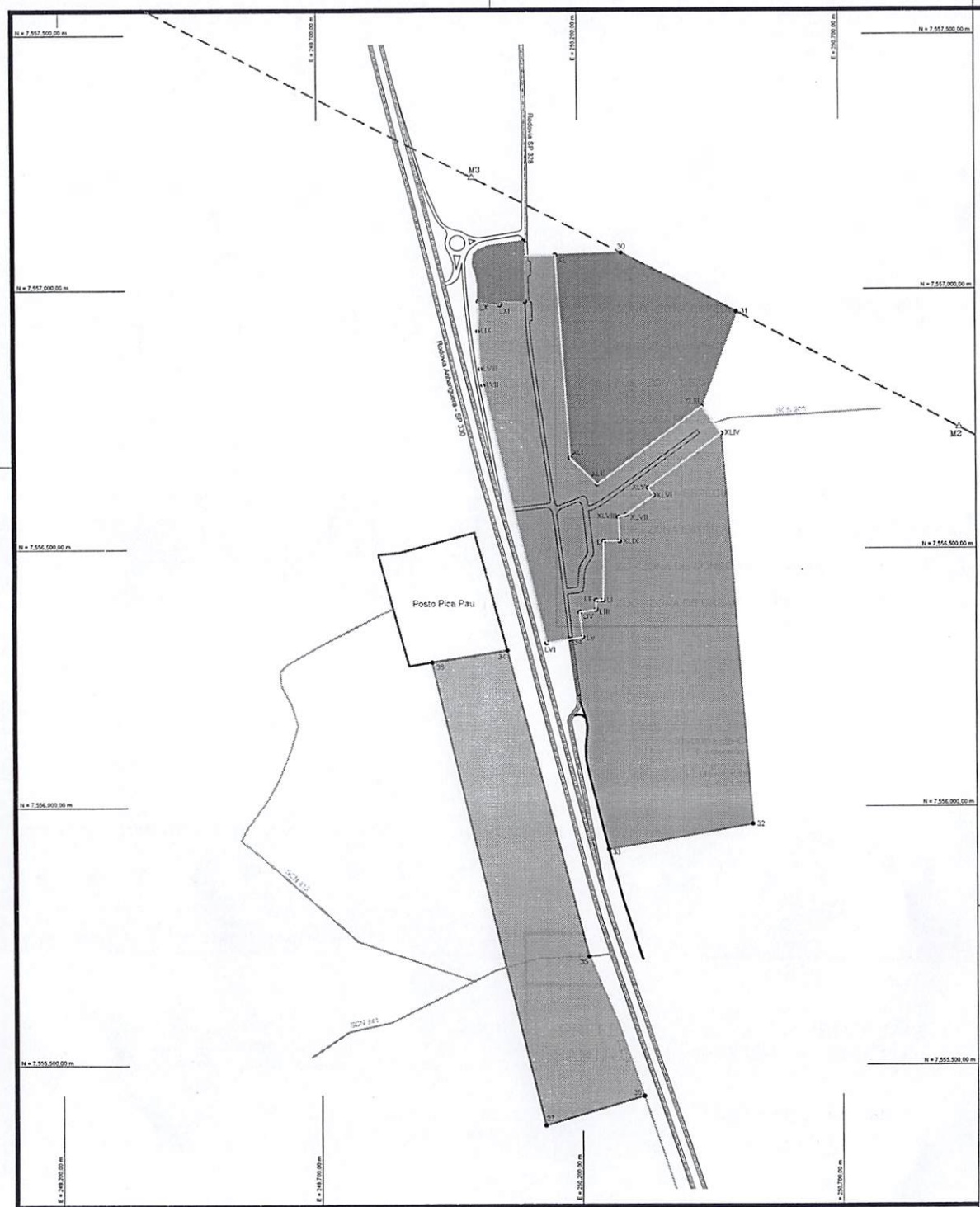

Fabio Jose Picolli

Dir. Depto Jurídico/Administração



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXOS

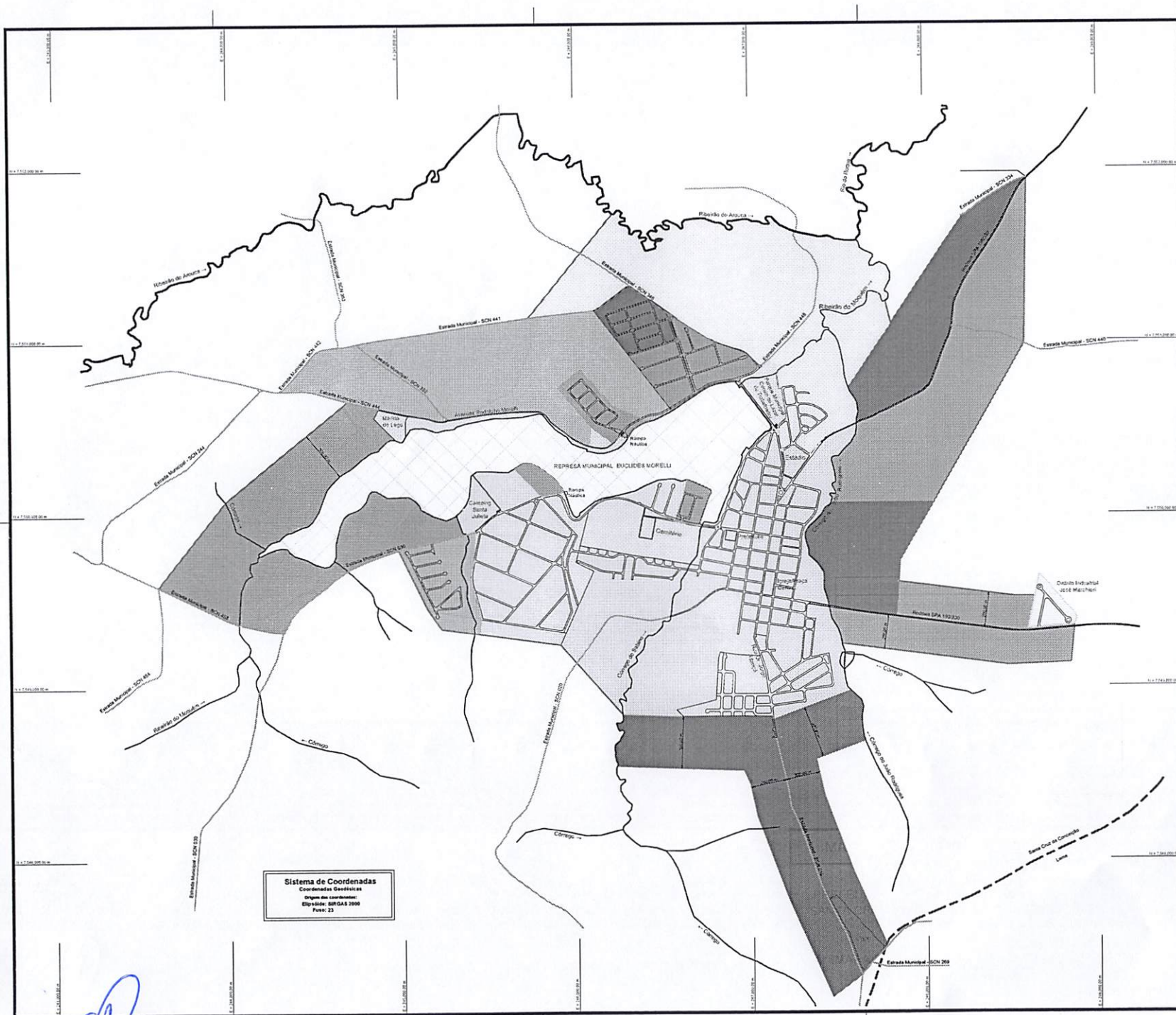


LEGENDA E CONVENÇÕES	
ÁREA DE EXPANSÃO URBANA	
	ZEIA - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL
	ZEIND - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE INDUSTRIAL
	ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
	ZUE - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA
	ZR - ZONA RESIDENCIAL
	ZMRC - ZONA MISTA RESIDENCIAL/COMERCIAL
	ZEIT - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO
	ZER - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL
	ZC - ZONA DE CONSOLIDAÇÃO
	ZUG - ZONA DE URBANIZAÇÃO GENERALIZADA

Sistema de Coordenadas
 Coordenadas Geodésicas
 Origem das coordenadas:
 Elipsóide: SIRGAS 2000
 Fuso: 23

MAPA DE ZONEAMENTO		Folha: 3/4
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO		
MAPA DE ZONEAMENTO URBANO BAIRRO PARAÍSO		
ESCALA: 1 : 5.000		

6



Sistema de Coordenadas
 Coordenadas Geográficas
 Origem das Coordenadas:
 Elipsóide: SIRGAS 2000
 Fuso: 23

Descrição Perimétrica			
Metro	Ángulo em Graus	Distância (m)	Coordenadas Norte (m)
01	02	187000E	965,07
02	03	210000W	1.486,31
03	04	182000E	128,44
04	05	072000E	172,00
05	06	302000E	117,84
06	07	020000E	131,21
07	08	138000E	336,40
08	09	180000E	45,36
09	10	189000E	17,36
10	11	180000E	302,45
11	12	207000E	380,73
12	13	217000E	954,21
13	14	249000E	800,87
14	15	102000E	289,89
15	16	102000E	218,19
16	17	102000E	478,36
17	18	102000E	458,91
18	19	210000W	225,36
19	20	102000E	823,29
20	21	102000E	613,38
21	22	102000E	266,87
22	23	210000W	746,19
23	24	102000E	284,51
24	25	102000E	394,15
25	26	210000W	686,57
26	27	102000E	141,35
27	28	102000E	217,37
28	29	102000E	84,18
29	30	102000E	772,42
30	31	102000E	628,01
31	32	102000E	848,06
32	33	102000E	405,09
33	34	102000E	446,68
34	35	102000E	107,80
35	36	102000E	1.001,42
36	37	102000E	478,36
37	38	102000E	65,38
38	39	102000E	178,19
39	40	102000E	23,98
40	41	102000E	3.380,66
41	42	180000E	128,56
42	43	180000E	780,57
43	44	180000E	428,48

LEGENDA E CONVENÇÕES	
ÁREA DE EXPANSÃO URBANA	
[Symbol]	ZEB - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL
[Symbol]	ZEID - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE INDUSTRIAL
[Symbol]	ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
[Symbol]	ZUE - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA
[Symbol]	ZR - ZONA RESIDENCIAL
[Symbol]	ZMRC - ZONA MISTA RESIDENCIAL/COMERCIAL
[Symbol]	ZEIT - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO
[Symbol]	ZER - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL
[Symbol]	ZC - ZONA DE CONSOLIDAÇÃO
[Symbol]	ZUG - ZONA DE URBANIZAÇÃO GENERALIZADA

MAPA DE ZONEAMENTO

Folha: 4/4

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO

MAPA DE ZONEAMENTO URBANO

ESCALA: 1 : 10.000



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 01 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Especial de Interesse Ambiental

ZEIA - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL												
USO DO SOLO												
CLASSES			PERMITIDO					PROIBIDO				
HABITACIONAL			H1, H2, H3					H4, H5, H6				
COMERCIAL E SERVIÇOS								CS1, CS2, CS3, CS4				
INDUSTRIAL								I1, I2, I3, I4				
Recuos Mínimos (m)			Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito		
Lateral	Fundos	Frontal			Mínimo	Básico	Máximo			Nº de Pavimentos	Altura Máxima (m)	
Decreto Sanitário nº12.342/1978			4,00	1500,00	10,00	0,20	1,00	2,00	50,00	50,00	2,00	-

OBS.1: No recuo frontal, será permitido a construção de portarias, garagem e piscina.

OBS.2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0 metros, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº12.342/1978

OBS.3: Não será permitido o parcelamento ou desdobro com área inferior a área mínima do lote.

42



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 02 - Parâmetros urbanísticos para a Zona de Interesse Industrial

ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL												
USO DO SOLO												
CLASSES			PERMITIDO					PROIBIDO				
HABITACIONAL								H1, H2, H3, H4, H5, H6				
COMERCIAL E SERVIÇOS								CS1, CS2, CS3, CS4				
INDUSTRIAL			I1, I2, I3, I4									
Recuos Mínimos (m)			Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito		
Lateral	Fundos	Frontal			Mínimo	Básico	Máximo			Nº de Pavimentos	Altura Máxima (m)	
Decreto Sanitário nº12.342/1978			-	1000,00	10,00	0,20	1,00	-	90,00	5,00	4,00	-



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 03 - Parâmetros urbanísticos para a Zona de Interesse Turístico

ZEIT - ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO												
USO DO SOLO												
CLASSES			PERMITIDO					PROIBIDO				
HABITACIONAL			H1, H2, H3, H5					H4, H6				
COMERCIAL E SERVIÇOS			CS2					CS1, CS3, CS4				
INDUSTRIAL								I1, I2, I3, I4				
Recuos Mínimos (m)			Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito		
Lateral	Fundos	Frontal			Mínimo	Básico	Máximo			Nº de Pavimentos	Altura Máxima (m)	
Decreto Sanitário nº12.342/1978			4,00	360,00	10,00	-	1,00	-	80,00	20,00	2,00	-

OBS.1: No recuo frontal, será permitido a construção de portarias, garagem e piscina.

OBS.2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0 metros, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº12.342/1978

OBS.3: Os comércios e serviços de centralidade permitidos nesta zona, são estritamente vinculados direta ou indiretamente ao turismo local.

OBS.3: Não será permitido o parcelamento ou desdobro com área inferior a área mínima do lote.

40



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 04 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Especial de Interesse Social

ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL												
USO DO SOLO												
CLASSES			PERMITIDO					PROIBIDO				
HABITACIONAL			H4					H1, H2, H3, H5, H6				
COMERCIAL E SERVIÇOS								CS1, CS2, CS3, CS4				
INDUSTRIAL								I1, I2, I3, I4				
Recuos Mínimos (m)			Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito		
Lateral	Fundos	Frontal			Mínimo	Básico	Máximo			Nº de Pavimentos	Altura Máxima (m)	
Decreto Sanitário nº12.342/1978			2,00	180,00	8,00	-	1,00	-	85,00	15,00	2,00	-

OBS.1: No recuo frontal, será permitido a construção de garagem e piscina.

OBS.2: Não será permitido o parcelamento ou desdobro com área inferior a área mínima do lote.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 05 - Parâmetros urbanísticos para a Zona de Consolidação

ZC - ZONA DE CONSOLIDAÇÃO												
USO DO SOLO												
CLASSES			PERMITIDO					PROIBIDO				
HABITACIONAL			H1, H2, H3, H5, H6					H4				
COMERCIAL E SERVIÇOS			CS1, CS2, CS3, CS4									
INDUSTRIAL								I1, I2, I3, I4				
Recuos Mínimos (m)			Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito		
Lateral	Fundos	Frontal			Mínimo	Básico	Máximo			Nº de Pavimentos	Altura Máxima (m)	
Decreto Sanitário nº12.342/1978			2,00	250,00	10,00	0,20	1,00	4,00	85,00	15,00	4,00	-

OBS.1: No recuo frontal, será permitido a construção de portarias, garagem e piscina.

OBS.2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0 metros, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº12.342/1978

OBS.3: Não será permitido o parcelamento ou desdobro com área inferior a área mínima do lote.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 06 - Parâmetros urbanísticos para a Zona de Urbanização Específica

ZUE - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA												
USO DO SOLO												
CLASSES			PERMITIDO					PROIBIDO				
HABITACIONAL			H1, H2, H3					H4, H5, H6				
COMERCIAL E SERVIÇOS								CS1, CS2, CS3, CS4				
INDUSTRIAL								I1, I2, I3, I4				
Recuos Mínimos (m)			Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito		
Lateral	Fundos	Frontal			Mínimo	Básico	Máximo			Nº de Pavimentos	Altura Máxima (m)	
Decreto Sanitário nº12.342/1978			4,00	360,00	12,00	0,20	1,00	2,00	80,00	20,00	2,00	-

OBS.1: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0 metros, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº12.342/1978

OBS.2: Não será permitido o parcelamento ou desdobro com área inferior a área mínima do lote.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 07 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Estritamente Residencial

ZER - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL												
USO DO SOLO												
CLASSES			PERMITIDO					PROIBIDO				
HABITACIONAL			H1, H2, H3					H4, H5, H6				
COMERCIAL E SERVIÇOS								CS1, CS2, CS3, CS4				
INDUSTRIAL								I1, I2, I3, I4				
Recuos Mínimos (m)			Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito		
Lateral	Fundos	Frontal			Mínimo	Básico	Máximo			Nº de Pavimentos	Altura Máxima (m)	
Decreto Sanitário nº12.342/1978			4,00	500,00	10,00	0,20	1,00	2,00	80,00	20,00	2,00	-

OBS.1: No recuo frontal, será permitido a construção de garagem e piscina.

OBS.2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0 metros, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº12.342/1978

OBS.3: Não será permitido o parcelamento ou desdobro com área inferior a área mínima do lote.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 08 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Mista Residencial/Comercial

ZMRC - ZONA MISTA RESIDENCIAL/COMERCIAL												
USO DO SOLO												
CLASSES			PERMITIDO					PROIBIDO				
HABITACIONAL			H1, H2, H3, H4, H5, H6									
COMERCIAL E SERVIÇOS			CS1, CS2, CS3, CS4									
INDUSTRIAL								I1, I2, I3, I4				
Recuos Mínimos (m)			Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito		
Lateral	Fundos	Frontal			Mínimo	Básico	Máximo			Nº de Pavimentos	Altura Máxima (m)	
Decreto Sanitário nº12.342/1978			4,00	250,00	10,00	0,20	1,00	2,00	80,00	20,00	2,00	-

OBS.1: No recuo frontal, será permitido a construção de garagem e piscina.

OBS.2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0 metros, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº12.342/1978

OBS.3: Não será permitido o parcelamento ou desdobro com área inferior a área mínima do lote.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 09 - Parâmetros urbanísticos para a Zona Residencial

ZR - ZONA RESIDENCIAL												
USO DO SOLO												
CLASSES			PERMITIDO					PROIBIDO				
HABITACIONAL			H1, H2, H3					H4, H5, H6				
COMERCIAL E SERVIÇOS			CS1					CS2, CS3, CS4				
INDUSTRIAL								I1, I2, I3, I4				
Recuos Mínimos (m)			Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito		
Lateral	Fundos	Frontal			Mínimo	Básico	Máximo			Nº de Pavimentos	Altura Máxima (m)	
Decreto Sanitário nº12.342/1978			4,00	250,00	10,00	0,20	1,00	2,00	80,00	20,00	2,00	-

OBS.1: No recuo frontal, será permitido a construção de garagem e piscina.

OBS.2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0 metros, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº12.342/1978

OBS.3: Não será permitido o parcelamento ou desdobro com área inferior a área mínima do lote.



Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 10 - Parâmetros urbanísticos para a Zona de Urbanização Generalizada

ZUG - ZONA DE URBANIZAÇÃO GENERALIZADA												
USO DO SOLO												
CLASSES			PERMITIDO					PROIBIDO				
HABITACIONAL			H1, H2, H3, H4, H5, H6									
COMERCIAL E SERVIÇOS			CS1, CS2, CS3, CS4									
INDUSTRIAL			I1, I2, I3, I4									
Recuos Mínimos (m)			Área mínima do lote (m ²)	Testada mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Gabarito		
Lateral	Fundos	Frontal			Mínimo	Básico	Máximo			Nº de Pavimentos	Altura Máxima (m)	
Decreto Sanitário nº12.342/1978			4,00	250,00	10,00	0,20	1,00	2,00	90,00	10,00	2,00	-

OBS.1: No recuo frontal, será permitido a construção de garagem, piscina e comércio/indústria.

OBS.2: Em lotes de esquina, o afastamento frontal da testada principal será de 4,0 metros, a segunda testada deverá seguir o disposto no Decreto Estadual nº 12.342/1978

OBS.3: Não será permitido o parcelamento ou desdobro com área inferior a área mínima do lote.

a