



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

LEI Nº 4.115, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2011.

“Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo, acrescenta disposições e altera dispositivos da Lei 2266 de 9 de janeiro de 1990 e da Lei 2785 de 9 de março de 1994, na forma que menciona”.

ANA KARIN DIAS DE ALMEIDA ANDRADE, Prefeita Municipal de Cruzeiro, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Cruzeiro aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica alterado o Anexo 03 - QUADRO DE USOS DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE CRUZEIRO-EDIÇÃO 03, estabelecido pela Lei nº 2266, de 9 de janeiro de 1990 e alterado pela Lei 2785, de 9 de março de 1994, com as modificações nele grafadas, constituindo-se de parte integrante da presente Lei.

Parágrafo Único - As alterações grafadas no Anexo 03 da presente Lei consistem no quanto segue:

I - Passa a ser Tolerada (TO) na Zona de Vias de Acesso (ZVA):

- Residencial:

Multifamiliar:

1.
2. Vilas;
3.

II - Passam a ser Tolerados (TO) na Zona Central (ZC), na Zona de Preservação e Revitalização (ZPR) e na Zona de Vias de Penetração (ZVP):

- Comercio e Serviços:

Atacadista de Produtos Agropecuários:

III - Passa a ser Tolerada (TO) na Zona de Preservação Natural (ZPN):



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

- Comercio e Serviços:

Negócios e Escritórios:

IV - Passa a ser Tolerada (TO) na Zona de Vias de Acesso (ZVA) e Zona de Expansão Próxima (ZEP):

- Comercio e Serviços:

Hospedagem - Motéis

V - Passa a ser Tolerada (TO) na Zona de Expansão Próxima (ZEP):

- Industrial:

Tipo I-3:

VI - Passa a ser Tolerada (TO) na Zona de Expansão Próxima (ZEP):

- Misto;

Residencial/Industrial;

Industrial?Comercial/Serviços

Art. 2º Fica incluída no Anexo 03 - **QUADRO DE USOS DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE CRUZEIRO-EDIÇÃO 03**, estabelecido pela Lei nº 2266, de 9 de janeiro de 1990 e alterado pela Lei 2785, de 9 de março de 1994, com as posteriores modificações nele grafadas a ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL, na seguinte conformidade:

<u>CATEGORIA DE USO</u>		<u>ZEIS</u>
<u>RESIDENCIAL</u>		
UNIFAMILIAR		PE
MULTIFAMILIAR -	Geminadas	PE
	Vilas	PE
	Cond. Horiz.	PE
	Prédio de Apto	PE
<u>COMÉRCIO DE SERVIÇOS</u>		
VAREJ. COT	Peq. Porte	PE
	Médio/grande porte	TO
VAREJ EVENT	Peq. Porte	TO



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

VAREJ ESP	Médio/grande porte	TO
	Peq. Porte	TO
CONSUMO LOCAL	Médio/grande porte	PR
	Alim Primaria	TO
	Alim Secundária	PE
ESPECIALIZADO		PR
COMPLEXOS COMERCIAIS		TO
AMBULANTE		TO
ATAC DE BEBIDAS E ALIMENTOS		TO
ATACADISTA	Em geral	PE
	Médio/Grande Porte	TO
ATAC DE PRODUTOS PERIGOSOS		PR
ATAC PRODUTOS AGROPECUÁRIOS		TO
ATAC SUCATAS		PR
ARMAZENAGEM E DEPÓSITO		TO
GARAGENS E TRANSPORTADORAS		PR
ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS		TO
ESTACIONAMENTO		TO
OFICINAS	Tipo I	TO
	Tipo II	TO
PROFISSIONAIS DOMICILIARES		PE
NEGÓCIOS E ESCRITÓRIOS		TO
AUTÔNOMOS E LIBERAIS		PE
HOSPEDAGEM	Hotéis	TO
	Pensões/Albergues/etc	TO
	Motéis	PR
DIVERSÕES	Em geral	TO
	Noturnas	PR
FUNERÁRIA		TO
<u>INSTITUC. PÚBLICO OU PRIVADO</u>		
ADMINISTRAÇÃO E SERV. PÚBLICO		TO
ASSISTÊNCIA SOCIAL		PE
CULTURA		TO
LAZER N-1	Praças e Bosques	PE
	Estádios/ginásios poliesportivos	TO
EDUCAÇÃO	Creche/Educ Infantil	PE
	Ensino 1º grau	TO
	Ensino 2º grau	TO
	Ensino Superior	TO
	Não seriado	TO
SAÚDE	Clínica s/internação	PE
	Hosp/Pronto Socorro	PR
	Posto de Saúde	PE



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

	Doença Infec. Contagiosa	PR
CEMITÉRIO E VELÓRIO		TO
MATADOURO		PR
RELIGIOSOS	Peq. Porte	PE
	Médio Porte/Grande Porte	TO
<u>INDUSTRIAL</u>		
TIPO I – 1	Peq. Porte	TO
	Médio Porte	TO
	Grande Porte	TO
TIPO I – 2		TO
TIPO I - 3		PR
<u>MISTO</u>		
RESID/COMERCIO/SERV OU CONFECÇÕES DE PEQ PORTE		PE
RESIDENCIAL/INDUSTRIAL		TO
INDUSTRIAL/COMERCIAL/SERVIÇOS		TO

Art. 3º - Fica alterado o Anexo 04 – Quadro de Parâmetros para Ocupação e Parcelamento do Solo Urbano do Município de Cruzeiro, estabelecido pela Lei nº 2.266, de 9 de janeiro de 1990 e alterado pela Lei 2.785, de 9 de março de 1994, com as modificações nele grafadas, constituindo-se de parte integrante da presente Lei.

Parágrafo Único – Os parâmetros grafados no Anexo 04 da presente Lei consistem no quanto segue:

I – Zona Central (ZC):

a – Lote Mínimo: 125,00;

II – Zona de Vias de Acesso (ZVA):

a – Lote Mínimo: 255,00;

b – Testada Mínima: 10,00;

III – Zona de Preservação Natural (ZPN):

a – Lote Mínimo: 1.000,00;

b – Testada Mínima: 30,00;

c – Taxa de ocupação Máxima:



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

outros: 50,00

f – Recuo Frontal mínimo: 5,00

Art. 4º - Fica incluída no **Anexo 04 - Quadro de Parâmetros para Ocupação e Parcelamento do Solo Urbano do Município de Cruzeiro**, estabelecido pela Lei nº 2266, de 9 de janeiro de 1990 e alterado pela Lei 2785, de 9 de março de 1994, com as posteriores modificações nele grafadas a ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL, na seguinte conformidade:

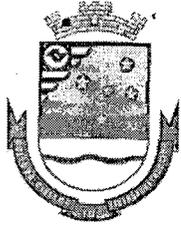
<u>PARÂMETRO</u>	<u>ZEIS</u>
Lote mínimo (m2)	125,00
Testada Mínima	5,00
T.O Máxima	
I - Uso residencial	70,00
II – Outros	70,00
C.A Máximo	
I - Uso Residencial	4,20
II – Outros	4,20
Altura Máxima Edificações (nº pav)	a
Recuo Frontal Mínimo	-
Recuo Fundo Mínimo	-
I - Até 3º Pav.	-
II - Acima 3º Pav.	3,00
Recuo Bilateral Mínimo	
I - Até 3º Pav.	b
II -Acima 3º Pav.	3,00

Art. 5º - Fica criada a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS – tendo por objetivo adequar a propriedade do solo à sua função social.

Parágrafo único – Para os efeitos da presente Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

I – População de baixa renda: famílias com renda familiar mensal de até 12 (doze) salários mínimos;

II – Habitações de interesse social: aquelas destinadas à população de baixa renda, em condições de habitabilidade precária, que não possua outro imóvel, com área privativa máxima em conformidade com o disposto na presente Lei Complementar;



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

III – Edificações uni-habitacionais: aquelas implantadas isoladamente em um lote, com um ou dois pavimentos, podendo ocorrer sobreposição e agrupamento horizontal;

IV – Edificações pluri-habitacionais: aquelas cujo projeto preveja mais do que uma unidade habitacional por lote ou área condominial, compostas de área privativa da unidade e área de uso comum das unidades habitacionais.

Art. 6º - Zonas Especiais de Interesse Social — ZEIS — são determinadas porções de território com destinação específica e as seguintes normas próprias de uso e ocupação do solo, destinadas à regularização fundiária e urbanística, produção e manutenção de habitação de interesse social, obedecendo à seguinte classificação:

I – Zonas Especiais de Interesse Social 1– ZEIS-1 - áreas públicas ou privadas ocupadas espontaneamente, parcelamentos ou loteamentos irregulares e/ou clandestinos, incluindo casos de aluguel de chão, habitados por população de baixa renda familiar, destinados exclusivamente à regularização jurídica da posse, à legalização do parcelamento do solo e sua integração à estrutura urbana e à legalização das edificações salubres por meio de projeto que preveja obrigatoriamente o atendimento da população registrada no cadastro físico e social da respectiva ZEIS existente no órgão de planejamento ou de habitação da Prefeitura, podendo ocorrer os seguintes casos:

a) regularização urbanística de áreas ocupadas por população de baixa renda, sempre que possível com o aproveitamento das edificações existentes;

b) novas edificações em áreas parceladas de fato, para a fixação da população de baixa renda, com remanejamento para novas unidades habitacionais preferencialmente na mesma ZEIS-1;

c) novas edificações implantadas através de Plano Urbanístico, com parcelamento do solo, para a fixação de população de baixa renda, com remanejamento para novas unidades habitacionais preferencialmente na mesma ZEIS-1.

II – Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2 – terrenos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, que, por sua localização e características, sejam destinados exclusivamente à implantação de programas habitacionais de interesse social, podendo ocorrer os seguintes casos:

a) edificações habitacionais de interesse social, implantadas em sistema viário e loteamentos existentes;

b) edificações habitacionais de interesse social, cuja implantação seja condicionada à aprovação de Plano Urbanístico, com parcelamento do solo.



Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

III – Zonas Especiais de Interesse Social 3 – ZEIS-3 – áreas com concentração de habitação coletiva precária de aluguel (cortiços), nas quais serão desenvolvidos programas e projetos habitacionais destinados obrigatoriamente ao atendimento da população de baixa renda familiar moradora da área conforme cadastro existente no órgão de planejamento ou de habitação da Prefeitura, podendo ocorrer os seguintes casos:

- a) melhoria de condições de habitabilidade em cortiços existentes;
- b) remanejamento de moradores para novas unidades habitacionais, na mesma ZEIS-3;
- c) uso comercial e de serviços compatíveis com o uso residencial.

Parágrafo único – As ZEIS-1, ZEIS-2 e ZEIS-3 serão delimitadas em mapa do Município para fins de identificação, monitoramento e execução de programas e projetos técnicos.

Art 7º – Não se incluem em Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1, os seguintes casos:

- I – Assentamentos com menos de 10 (dez) unidades residenciais;
- II – Loteamentos irregulares, cuja maioria dos lotes não sejam utilizados como domicílio;
- III – Áreas ocupadas há menos de 10 (dez) meses;
- IV – Áreas onde, por força de legislação específica, não são permitidas construções, salvo nos casos em que laudos de órgãos competentes atestem condições técnicas para execução de obras que saneiem problemas decorrentes da ocupação;
- V – Bens de uso comum do povo localizados em áreas destinadas à realização de obras ou à implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo.

Art. 8º - Competirá a Secretaria Municipal de Planejamento e Obras em conjunto com a Comissão de Uso e Ocupação do Solo a elaboração de parâmetros e critérios técnicos necessários à intervenção, assistência e execução de ações efetivas no sentido de minimizar-se as desigualdades sociais existentes em âmbito municipal, no que se refere as edificações classificadas como integrantes da ZEIS.



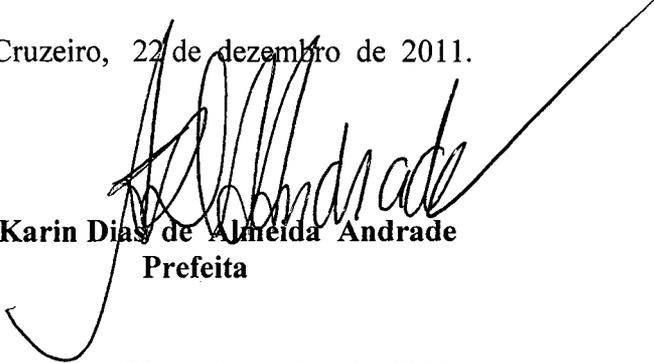
Prefeitura Municipal de Cruzeiro

Estado de São Paulo

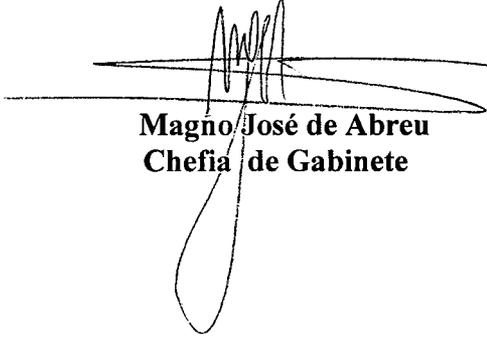
Art. 8º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º - Revogam-se as disposições em contrário.

Cruzeiro, 22 de dezembro de 2011.


Ana Karin Dias de Almeida Andrade
Prefeita

Registre-se, publique-se e archive-se. Em 22 de dezembro de 2011.


Magno José de Abreu
Chefia de Gabinete

Ocupação do Solo

Parâmetros		ZR	ZC	ZCP	ZPR	ZVA	VP	ZPN	ZDI	ZEP	ZUD	ZEIS
Lote Mínimo (m ²)		125,00	125,00	250,00	250,00	250,00	250,00	1.000,00	500,00	160,00	125,00	125,00
Testada Mínima		5,00	5,00	10,00	10,00	10,00	10,00	30,00	15,00	8,00	5,00	5,00
T.O. Máxima (%)	Uso Residencial	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	-	-	70,00	70,00	70,00
	Outros	70,00	90,00	80,00	90,00	90,00	80,00	50,00	75,00	70,00	80,00	70,00
C.A. Máximo	Uso Residencial	4,20	6,00	4,80	4,80	2,40	5,60	-	-	4,20	4,20	4,20
	Outros	4,20	9,00	6,40	7,20	3,20	6,40	0,20	3,00	4,20	4,80	4,20
Altura Máxima Edificações (nºpav.)		a	a	a	a	a	a	2,00	4,00	6,00	a	a
Recuo Frontal Mínimo		-	-	-	-	5,00*	-	5,00	-	-	-	-
Recuo Fundo Mínimo	Até 3º Pav.	-	-	-	-	-	-	20,00	-	-	-	-
	Acima 3º Pav.	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	-	3,00	3,00	3,00	3,00
Recuo Bilateral Mínimo	Até 3º Pav.	b	-	b	-	-	b	20,00	2,00	b	b	b
	Acima 3º Pav.	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	-	2,00	3,00	3,00	3,00

a - Não há limites de altura para edificações situadas nas zonas indicadas

b - Recuo Lateral contado acima do 2º pav., conforme disposto no Art.3º, da Lei 2785/94 - Exceção ao Parágrafo Único do Art.3º, da Lei 2785/94

* Resguarda a Faixa "non aedificandi" ao longo das rodovias

** Fica enquadrado nas ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL, os loteamentos: BELA VISTA, VILA CLARA, PEDRO INÁCIO

** As diretrizes para loteamento na ZEP serão designadas pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com parâmetros de crescimento urbano da cidade.

Categoria de Uso		ZR	ZC	ZPC	ZPR	ZVA	ZVP	ZPN	ZDI	ZEP	ZUD	ZEIS	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	PE	TO	PE	PE	TO	PE	PR	PR	PE	TO	PE	
	MULTIFAMILIAR	GEMINADAS	PE	TO	PE	PE	TO	PE	PR	PR	PE	TO	PE
		VILAS	PE	TO	TO	TO	TO	TO	PR	PR	PE	TO	PE
		COND. HORIZ.	PE	PE	PE	PR	TO	PR	PR	PR	PE	TO	PE
		PRÉDIO DE APTO	PE	PE	PE	TO	TO	PE	PR	PR	PE	TO	PE
COMERCIO E SERVIÇOS	VAREJ. COT.	PEQ. PORTE	PE	PE	PE	PE	TO	PE	PR	PR	TO	PE	PE
		MÉDIO/GRANDE PORTE	TO	PE	PE	PE	TO	PE	PR	PR	TO	PR	TO
	VAREJ. EVENT.	PEQ. PORTE	TO	PE	PE	PE	TO	PE	PR	PR	TO	PE	TO
		MÉDIO/GRANDE PORTE	TO	PE	PE	PE	TO	PE	PR	PR	TO	PE	TO
	VAREJ. ESP.	PEQ. PORTE	TO	PE	PE	PE	TO	TO	PR	PR	TO	PE	TO
		MÉDIO/GRANDE PORTE	PR	PE	TO	TO	TO	TO	PR	PR	TO	PE	PR
	CONSUMO LOCAL	ALIM. PRIMARIA	TO	PE	PE	PE	PE	PE	TO	TO	TO	PE	TO
		ALIM. SECUNDARIA	PE	PE	PE	PE	PE	PE	TO	TO	TO	PE	PE
	ESPECIALIZADO		PR	TO	TO	TO	PE	TO	PR	TO	TO	PE	PR
	COMPLEXOS COMERCIAIS		TO	TO	TO	TO	PE	TO	PR	PR	TO	PE	TO
	AMBULANTE		TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	PR	TO	TO
	ATAC. DE BEBIDAS E ALIMENTOS		TO	PR	TO	TO	PE	TO	PR	TO	TO	TO	TO
	ATACADISTA	EM GERAL	PE	PR	PE	TO	PE	PE	PR	TO	TO	TO	PE
		MÉDIO/GRANDE PORTE	TO	PR	TO	TO	PE	TO	PR	TO	TO	TO	TO
	ATAC. PRODUTOS PERIGOSOS		PR	PR	PR	PR	TO	PR	PR	TO	PR	PR	PR
	ATAC. PRODUTOS AGROPECUÁRIOS		TO	TO	PE	TO	PE	TO	PR	TO	TO	PR	TO
	ATAC. DE SUCATAS		PR	PR	PR	PR	TO	PR	PR	TO	PR	PE	PR
	ARMAZENAGEM E DEPÓSITO		TO	PR	PR	TO	PE	PR	PR	TO	TO	TO	TO
	GARAGENS E TRANSPORTADORAS		PR	PR	PR	PR	PE	PR	PR	TO	TO	PR	PR
	ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS		TO	TO	PE	TO	PE	PE	PR	TO	TO	TO	TO
	ESTACIONAMENTO		TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO
	OFICINAS	TIPO I	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO
		TIPO II	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO	TO
	PROFISSIONAIS DOMICILIARES		PE	PE	PE	PE	PE	PE	PR	PR	TO	PE	PE
	NEGÓCIOS E ESCRITÓRIOS		TO	PE	PE	PE	PE	PE	TO	PR	TO	PE	TO
	AUTONOMOS E LIBERAIS		PE	PE	PE	PE	TO	PE	PR	PR	TO	PE	PE
	HOSPEDAGEM	HOTÉIS	TO	PE	TO	PE	TO	TO	PE	PR	PE	PE	TO
		PENSÕES/ALBERGUES/ETC	TO	TO	PE	PE	TO	TO	TO	PR	PE	PE	TO
		MOTEIS	PR	PR	PR	PR	TO	PR	PR	PR	TO	PR	PR
	DIVERSÕES	EM GERAL	TO	PE	PE	PE	TO	PE	PR	PR	TO	TO	TO
		NOTURNAS	PR	PE	TO	PE	PE	TO	TO	PR	TO	TO	PR
	FUNERÁRIA		TO	PE	TO	PR	TO	TO	PR	PR	TO	TO	TO

INSTITUC. PÚBLICO OU PRIVADO	ADMINISTRAÇÃO E SERV. PÚBLICO		TO	PE	PE	PE	TO	PE	TO	TO	TO	TO	TO
	ASSISTENCIA SOCIAL		PE	PE	PE	PE	TO	PE	PR	TO	TO	PE	PE
	CULTURA		TO	PE	PE	PE	TO	PE	TO	TO	TO	PE	TO
	LAZER N-1	PRAÇAS E BOSQUES	PE	TO	PE	PE	PE						
		ESTADIOS/GINASIOS POLIESP.	TO	PR	TO	TO	TO	TO	TO	TO	PE	TO	TO
	EDUCAÇÃO	CRECHE/EDUC. INFANTIL	PE	PE	PE	PE	PR	PE	TO	PR	TO	PE	PE
		ENSINO 1º GRAU	TO	PE	PE	PE	PR	PE	TO	PR	TO	PE	TO
		ENSINO 2º GRAU	TO	PE	PE	PE	TO	PE	TO	PR	TO	PE	TO
		ENSINO SUPERIOR	TO	PE	PE	PE	TO	TO	TO	PR	TO	PE	TO
	SAÚDE	NÃO SERIADO	TO	PE	PE	PE	TO	PE	TO	PR	TO	PE	TO
		CLINICA S/ INTERNAÇÃO	PE	PE	PE	PE	PR	PE	PR	PR	TO	PE	PE
		HOSP./PRONTO SOCORRO	PR	TO	TO	TO	TO	TO	PR	PR	TO	PE	PR
		POSTO DE SAÚDE	PE	TO	PE	PE							
	DOENÇA INFEC.-CONT.		PR	PR	PR	PR	TO	PR	PR	PR	TO	PE	PR
	CEMITÉRIO E VELÓRIO		TO	PR	TO	PR	TO	PR	PR	PR	PE	PR	TO
	MATADOURO		PR	PR	PR	PR	TO	PR	PR	PR	TO	PR	PR
RELIGIOSOS	PEQ. PORTE	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PR	PR	TO	PE	PE	
	MÉDIO/GRANDE PORTE	TO	PE	PE	TO	PE	PE	PR	PR	TO	PE	TO	
INDUSTRIAL	TIPO I - 1	PEQ. PORTE	TO	TO	TO	TO	PE	TO	PR	PE	TO	PE	TO
		MÉDIO PORTE	TO	PR	PR	TO	PE	TO	PR	PE	TO	PE	TO
		GRANDE PORTE	TO	PR	PR	PR	PE	TO	PR	PE	TO	TO	TO
	TIPO I - 2	TO	PR	PR	PR	TO	PR	PR	PE	TO	TO	TO	
TIPO I - 3	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PE	TO	PR	PR	
MISTO	RESIDENCIAL/COMERCIO/SERVIÇOS OU CONFECÇÕES DE PEQUENO PORTE		PE	PE	PE	PE	PE	PE	PR	PR	TO	TO	PE
	RESIDENCIAL/INDUSTRIAL		TO	PR	TO	PR	PE	TO	PR	PR	TO	TO	TO
	INDUSTRIAL/COMERCIAL/SERVIÇOS		TO	PR	TO	TO	PE	TO	PR	PE	TO	TO	TO

A

