



**COMDEMA**  
CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO  
AMBIENTE DE CRUZEIRO-SP  
Lei Municipal Nº3985/2010



**DELIBERAÇÃO NORMATIVA COMDEMA Nº 04 de 13 de setembro de 2022**

*“Estabelece normas para o licenciamento ambiental de parcelamento de solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais no município de Cruzeiro e dá outras providências.”*

O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, no uso das atribuições legais que lhe conferem o parágrafo 2º do art. 113 da Lei Orgânica do Município e o artigo 1º da Lei nº 3985, de 15 de abril de 2010,

**DELIBERA:**

**Art. 1º** Toda atividade de parcelamento de solo urbano, assim considerados loteamentos, condomínios edilícios horizontais, verticais ou mistos e de lotes para fins exclusiva ou predominantemente residenciais no município de Cruzeiro-SP deve realizar licenciamento ambiental junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente –SEMA– nos termos desta Deliberação Normativa.

**Art. 2º** Quando o empreendimento for submetido ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo-GRAPROHAB, a SEMA emitirá manifestação técnica para licenciamento junto à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB - conforme artigo 5º da Resolução SMA 22/2009 e parágrafo único do artigo 5º da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA- nº 237/1997.

**Art. 3º** O licenciamento ambiental de parcelamento do solo dispensado de análise do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo-GRAPROHAB- se dará em três fases: emissão de licença prévia municipal, emissão de licença de instalação municipal e emissão de licença operação municipal.

§ 1º A licença prévia aprovará localização e concepção do empreendimento, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de licenciamento.



**COMDEMA**  
CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO  
AMBIENTE DE CRUZEIRO-SP  
Lei Municipal Nº3985/2010



§ 2º A licença de instalação aprovará os planos, programas e projetos, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes da qual constituem motivo determinante.

§ 3º A licença de operação será emitida após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para a operação e cumprimento integral de todos os planos e projetos, incluindo arborização urbana, espaço árvore.

**Art. 4º** A licença ambiental prévia municipal deverá ser obtida antes da apresentação pelo empreendedor de quaisquer plantas, projetos ou planos para análise e aprovação por outros setores da administração pública municipal direta ou indireta.

**Art. 5º** Os prazos de análise técnica da SEMA deverão ser observados de acordo com a modalidade de licença e em função das peculiaridades do empreendimento ou atividade, bem como da formulação de exigências complementares, desde que observado o prazo máximo definido pela Resolução CONAMA 237/1997 contado do ato de protocolo do requerimento, com toda documentação necessária, até seu deferimento ou indeferimento.

**Art. 6º** É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos:

**I** - Em áreas especialmente protegidas e mananciais de abastecimento, conforme Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

**II** - Em zona de amortecimento de unidades de conservação de proteção integral, conforme artigo 49 da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

**III** - Em terrenos alagadiços e sujeitos às inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, conforme Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Artigo 3º.

**IV** - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente sanados; Lei nº 6.766/1979, Artigo 3º, caput com redação dada pela Lei nº 9.785/1999, parágrafo único.

**V** - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; Lei nº 6.766, Artigo 3º, caput com redação dada pela Lei nº 9.785/99, parágrafo único.

**VI** - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; Lei nº 6.766, Artigo 3º, caput com redação dada pela Lei nº 9.785/99, parágrafo único.



**COMDEMA**  
CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO  
AMBIENTE DE CRUZEIRO-SP  
Lei Municipal Nº3985/2010



**VII** - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; Lei nº 6.766, Artigo 3º, caput com redação dada pela Lei nº 9.785/99, parágrafo único.

**VIII**- nas áreas de proteção permanente definidas pelo art. 117 da Lei Orgânica do Município de Cruzeiro.

**IX**- em áreas rurais;

**X**- em demais áreas de uso proibido pelo Plano diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 7º** Para o licenciamento ambiental é necessária a apresentação dos documentos constantes do Anexo I desta Deliberação Normativa.

§ 1º A SEMA poderá delegar a análise e aprovação de parte dos projetos a outras Secretarias ou ao SAAE, dependendo das atribuições do seu corpo técnico.

§ 2º Todos os documentos técnicos requeridos devem estar acompanhados de suas respectivas anotações ou registro de responsabilidade técnica (ART/RRT).

§ 3º A SEMA pode dispensar a apresentação de documentos do Anexo I ou solicitar documentos adicionais quando julgar necessário, mediante justificativa.

§ 4º Todas as documentações e projetos apresentados devem estar de acordo com legislação federal, estadual e municipal e atender Normas Técnicas.

§ 5º A SEMA deverá disponibilizar instruções para a elaboração dos documentos a serem exigidos para o licenciamento.

§ 6º Os empreendimentos deverão atender, no que couber, em seus projetos:

- a) o Plano da Bacia Hidrográfica (PBH) UGRHI 02 - Paraíba do Sul;
- b) o Plano Integrado de Recursos Hídricos (PIRH) da Bacia do Rio Paraíba do Sul;
- c) o Plano de Manejo das Unidades de Conservação existentes no Município;
- d) O Plano Municipal de Saneamento Básico;
- e) O Plano Municipal de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos;
- f) O Plano Municipal de Arborização Urbana;
- g) O Plano Municipal da Mata Atlântica;
- h) Plano de Contingência - Defesa Civil, a ser estabelecido;
- i) O Plano Municipal de Controle de Erosão, a ser estabelecido.



**COMDEMA**  
CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO  
AMBIENTE DE CRUZEIRO-SP  
Lei Municipal Nº3985/2010



**Art. 8º** Os empreendimentos tratados por esta Deliberação Normativa, dispensados de apresentar projeto de tratamento de esgoto, mesmo quando a responsabilidade do tratamento for assumida pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE- ou Prefeitura Municipal, devem apresentar orçamento para o tratamento considerando a Resolução CONAMA nº 430 de 13 de maio de 2011, a ocupação máxima do empreendimento, valores de mercado praticado na região e responsável técnico devidamente habilitado.

**Parágrafo único-** Os recursos oriundos das obrigações para implantação e execução de projetos de tratamento de esgoto necessários na implantação de empreendimentos tratados por esta Deliberação Normativa, de acordo com o caput deste artigo, por acordo das partes e respeito ao interesse público, deverão ser depositados no Fundo Municipal de Meio Ambiente — FUMDEMA (Lei Municipal nº 3.985 de 15 de abril de 2010 regulamentada pelo Decreto nº322 de 21 de julho de 2015), em rubrica específica, que vai gerir estes recursos de maneira diferenciada de outros do fundo, onde estes só poderão ser aplicados em projetos de infraestrutura e tratamento de esgoto para o município de Cruzeiro.

**Art. 9º** Os empreendimentos instalados irregularmente ou clandestinamente em áreas rurais ou urbanas em processo de regularização fundiária conforme Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas alterações ou lei que venha a substituí-la serão objeto de licenciamento ambiental de regularização, dentro das possibilidades legais.

§ 1º Para o licenciamento ambiental de regularização, deverão ser apresentados os mesmos documentos requeridos para o licenciamento ordinário ou justificativas tecnicamente fundamentadas para a dispensa além de propostas de compensação e mitigação de impactos ambientais ocorridos.

§ 2º Para o licenciamento de regularização, a SEMA poderá realizar a unificação de licenças conforme a extensão das intervenções já realizadas.

**Art. 10º** Os empreendimentos tratados por esta Deliberação Normativa terão de ter um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos em conformidade com o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e com a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

§ 1º Para a fase de instalação devem ser apresentado Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil, com solução para materiais gerados como madeira, papel, plástico, resíduos provenientes de demolição e outros.

§ 2º Para a fase de operação, deve ser apresentado detalhe de lixeiras localizadas no interior do empreendimento e para coleta pública observando a sustentabilidade, coleta seletiva, reciclagem, cooperativas e associações de catadores, e a educação ambiental conforme Lei nº 12.305 de 2 de agosto de 2.010.



**COMDEMA**  
CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO  
AMBIENTE DE CRUZEIRO-SP  
Lei Municipal Nº3985/2010



**Art. 11** A licença prévia municipal ou manifestação técnica para licenciamento junto à CETESB conforme artigo 5º da Resolução SMA 22/2009 e parágrafo único do artigo 5º da Resolução CONAMA 237/1997 serão emitidas apenas após a apresentação do processo ao COMDEMA para a inclusão, se necessário, de exigências técnicas visando a adoção de medidas mitigadoras e/ou compensatórias que deverão ser adotadas pelo empreendedor antes do início da implantação do empreendimento, nos termos do inciso XII do artigo 2º da lei municipal 3985/2010.

**Art. 12** É condicionante obrigatória de toda licença prévia municipal para parcelamento do solo a determinação da localização com precisão, quando possível, ou aproximada, das áreas verdes e permeáveis.

§ 1º Obrigatoriamente, as áreas verdes e permeáveis devem ocupar uma única porção de terra na gleba, sendo admitido seu fracionamento exclusivamente mediante justificativa técnica fundamentada que comprove não acarretar perda de função ecológica.

§ 2º As áreas verdes e permeáveis devem atender às seguintes condições, além de outras estabelecidas pela legislação vigente e normas técnicas:

- a) ser contíguas a área verde de parcelamento do solo vizinho, reserva legal de imóvel rural vizinho ou área de preservação permanente, caso existam;
- b) ser demarcada na área que contenha a maior densidade de árvores nativas existentes;
- c) conter apenas espécies nativas do bioma mata atlântica da região de Cruzeiro;
- d) não serem isoladas no fundo de lotes e ter acesso para a via pública interna no caso de condomínios.

**Art. 13** A SEMA deverá dar ciência ao COMDEMA da emissão das licenças de instalação e operação de parcelamento do solo.

§ 1º A ciência ao COMDEMA será formalizada pelo envio da licença ao Presidente até o primeiro dia útil subsequente à sua emissão, o qual dará acesso aos demais membros da íntegra do seu teor.

§ 2º O COMDEMA poderá, a qualquer momento do processo de análise, pedir acesso ao teor dos documentos e apontar a necessidade de adequações nos projetos.



**COMDEMA**  
CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO  
AMBIENTE DE CRUZEIRO-SP  
Lei Municipal Nº3985/2010



§ 3º Após emissão das licenças de operação, cabe ao COMDEMA a apreciação do aspecto formal do licenciamento, devendo tomar as medidas cabíveis em caso de irregularidades procedimentais cometidas.

**Art. 14** Fica recomendada a adoção de 20% de área verde e permeável nos moldes da Resolução SIMA 80, de 16 de outubro de 2020.

**Art. 15** Os empreendimentos tratados por esta Deliberação Normativa não ficam dispensados de outras licenças e documentos exigidos por outros órgãos das esferas administrativas federal, estadual ou municipal.

**Parágrafo único** A licença ambiental de operação é uma das condições obrigatórias a serem observadas para emissão de Habite-se para parcelamento de solo.

**Art. 16** Aplica-se nos casos omissos as determinações das normas estaduais e federais.

**Art. 17** Esta Deliberação Normativa entra em vigor na data de sua publicação e revoga as disposições em contrário, em especial a Deliberação Normativa COMDEMA nº 1, de 06 de março de 2013.

Texto aprovado na 21ª Reunião Extraordinária COMDEMA.

Cruzeiro, 13 de setembro de 2022

**Fabiano Haddad Collard**  
Presidente do COMDEMA

**Elias Adriano dos Santos**  
Vice-Presidente do COMDEMA



**COMDEMA**  
CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO  
AMBIENTE DE CRUZEIRO-SP  
Lei Municipal Nº3985/2010



**ANEXO I**

**Da Deliberação Normativa COMDEMA nº 04, de 13 de setembro de 2022**

Lista de documentos para licenciamento ambiental de parcelamento do solo pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMA de Cruzeiro

1. Requerimento de análise e aprovação.
2. Certidão de inteiro Teor da Matrícula OU Transcrição do Imóvel (atualizada até 30 dias).
3. Cópia do recibo de pagamento do preço de análise.
4. Procuração, quando necessária.
5. Cópia do IPTU do ano corrente quando houver.
6. Cópia da Certidão de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura Municipal.
7. Planta de Localização.
8. Fotografia aérea ou imagem da gleba loteada e limites da área em kml, kmz ou shapefile.
9. Planta Urbanística Ambiental.
10. Plano de Gerenciamento de Resíduos para a fase de implantação.
11. Plano de Gerenciamento de Resíduos para a fase de operação, apresentando localização e detalhes de lixeiras e outros detalhes.
12. Levantamento Planialtimétrico e ART.
13. Projeto de Terraplenagem e ART.
14. Projeto de Drenagem e ART.
15. Projeto de Postejamento e ART.
16. Laudo Técnico - Recursos Naturais e ART.
17. Laudo de caracterização da Fauna Silvestre no caso de supressão de vegetação nativa em estágio médio e avançado de regeneração e ART.
18. Laudo de Avaliação de Vulnerabilidade para Febre Maculosa Brasileira e ART ou declaração de Declaração do profissional habilitado atestando a não ocorrência da espécie, acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART
19. Autorização para supressão de vegetação nativa, corte de árvores nativas isoladas ou intervenção em Área Preservação Permanente - APP, quando previstas no projeto submetido à análise.
20. Projeto de Revegetação e Implantação das Áreas Verdes e ART de acordo com as leis municipais 4761/2018, 4838/2019, 4840/2019.



**COMDEMA**  
CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO  
AMBIENTE DE CRUZEIRO-SP  
Lei Municipal Nº3985/2010



21. Projeto de Arborização das Áreas de Lazer e dos Passeios Públicos e ART. De acordo com as leis municipais 4761/2018, 4838/2019, 4840/2019.
22. Declaração de Responsabilidade pela Manutenção do Projeto de Arborização Urbana pelo empreendedor por 2 (dois) anos.
23. Certidão de Diretrizes do Serviço Autônomo de Esgoto (SAAE-Cruzeiro) para água tratada e esgoto.
24. Cópia do Requerimento de Outorga de Utilização de Recursos Hídricos para captação apresentado ao DAEE, quando couber.
25. Projeto, ART e aprovação pelo SAAE da rede interna de abastecimento de água e sua interligação ao sistema público existente.
26. Projeto e ART de Sistema de Abastecimento de Água potável para sistema isolado, quando couber, atendendo os padrões de potabilidade exigidos pela legislação vigente e aprovações/licenças emitidas pelo SAAE e CETESB.
27. Declaração expressa constando claramente a responsabilidade pela implantação, operação e manutenção do sistema isolado de abastecimento de água, quando couber.
28. Projeto, ART e aprovação pelo SAAE da rede interna coletora de esgotos e sua interligação ao sistema público existente.
29. Declaração emitida pelo SAAE de capacidade de atendimento por sistema de coleta e tratamento de esgoto municipal, quando couber.
30. Projeto e ART de Estação Elevatória de Esgotos, quando prevista, e aprovações/licenças emitidas pelo SAAE e CETESB.
31. Projeto e ART de Sistema Isolado de Tratamento e de Disposição de esgotos adotado, quando couber e aprovações/licenças emitidas pelo SAAE e CETESB.
32. Projeto completo (memoriais de cálculo e desenhos) e ART do Tanque Séptico, de acordo com a NBR 7.229/93 da ABNT, e do Sistema de Tratamento Complementar e Disposição Final de Efluentes, de acordo com a NBR 13.969/97 da ABNT e aprovações/licenças emitidas pelo SAAE e CETESB .
33. Declaração expressa constando claramente a responsabilidade pela implantação, operação e manutenção do sistema isolado de tratamento e disposição de esgotos.
34. Cópia do Requerimento de Outorga de Utilização de Recursos Hídricos para lançamento de efluente do tratamento final de esgotos apresentado ao DAEE, quando couber.
35. Orçamento para o tratamento de esgoto considerando: a Resolução CONAMA nº 430 de 13 de maio de 2011, a ocupação máxima do empreendimento, valores de mercado praticado na região e respectiva ART, aprovados pelo SAAE.
36. Comprovante de repasse de valor ao FUMDEMA nos termos do artigo 8º da Deliberação Normativa COMDEMA 04/2022 , quando couber.
37. Relatório e ART de execução de testes de infiltração, de acordo com a NBR 7.229/93 ou com a NBR 13.969/97 da ABNT e determinação do nível do lençol freático.





**COMDEMA**  
CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO  
AMBIENTE DE CRUZEIRO-SP  
Lei Municipal Nº3985/2010



38. Planta de localização e ART dos Tanques Sépticos e das alternativas de tratamento complementar e de disposição de efluentes do empreendimento, observando, se for o caso, a distância mínima de 30 (trinta) metros entre qualquer poço freático e sumidouro e/ou vala de infiltração.
39. Registro de servidão de passagem em terrenos vizinhos para sistema de disposição final de efluente sanitário tratado até o corpo hídrico receptor ou sistema de captação de água para abastecimento.
40. Comprovante de atendimento aos critérios do Instituto Nacional do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional- IPHAN.
41. Comprovante de atendimento aos critérios do Condephaat, quando couber- Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT.
42. Anuência da concessionária ou permissionária para empreendimento localizado próximo a rodovia, se couber, cujos projetos de drenagem impliquem em lançamento e/ou travessia de águas pluviais na faixa de domínio da rodovia.
43. Declaração da Defesa Civil informando qual a situação do imóvel em relação a áreas de riscos e projeto referente às medidas para sanar riscos apontados pela Defesa Civil.

**Fabiano Haddad Collard**  
Presidente do COMDEMA

**Elias Adriano dos Santos**  
Vice-Presidente do COMDEMA