



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



PROJETO DE LEI N.º 065/2019

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI MUNICIPAL N.º 092 DE 19 DE SETEMBRO DE 1994, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Ilha Comprida, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER, que a Câmara Municipal, aprovou e ele sanciona promulga a seguinte Lei de autoria da Mesa Diretora da Câmara Municipal:

**Art. 1º** Fica inserido o CAPÍTULO XXXIV A, à Lei Municipal n.º 092, de 19 de setembro de 1994, que passa a ter a seguinte redação:

### CAPITULO XXXIV A DA CONSTRUÇÃO EM GLEBA URBANA NÃO PARCELADA

Art. 241A. Fica autorizada a edificação, em gleba urbana não parcelada, de prédios com até 06 (seis) pavimentos para fins de empreendimentos residenciais, de uso misto ou comercial, não ultrapassando 30,00 metros de altura.

I - Entende-se como Gleba urbana não parcelada as áreas brutas implantadas com ou sem arruamentos.

II - As atividades das edificações dentro do empreendimento deverão atender as nomenclaturas abaixo:

a - Residencial: Conforme já estabelecido no código de obras municipal.

b - Uso Misto (residência/comércio): o pavimento térreo e o 2º (segundo) pavimento, poderão ser destinados ao uso comercial, ficando os demais pavimentos restritos ao uso residencial.

c - Uso Comercial: Deverá apresentar anteprojeto para análise da comissão de avaliação.

Art. 241B. As edificações do artigo anterior deverão obedecer aos recuos mínimos:

I – Quanto aos recuos laterais, em função da projeção angular de 60º (sessenta graus) em relação ao ponto mais alto da edificação e a linha de divisa da gleba e de 50º (cinquenta graus) do outro corpo a ser edificado, conforme ilustrado no anexo I. Sempre tomando como referência a edificação mais alta.

II – Quanto ao recuo frontal deve-se obedecer a um ângulo de 25º (vinte e cinco graus) em relação ao ponto mais alto da edificação e a linha de divisa frontal.



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



III - Quanto ao recuo dos fundos deve-se obedecer um ângulo de 60° (sessenta graus) em relação ao ponto mais alto da edificação e a linha de divisa dos fundos. Em ambas as situações o recuo não poderá ser inferior a 6m (seis metros), conforme ilustrado no anexo II.

Art. 241C. A área superior ao 6º pavimento, fica destinada para pavimento técnico, sendo este um local de uso restrito para essa finalidade o qual não pode ser superior a 1/3 da área do seu piso.

Art. 241D. Todos os projetos de empreendimentos para sua aprovação deverão ser submetidos à análise e anuência dos órgãos ambientais competentes.

Art. 241E. A taxa de ocupação deverá obedecer ao previsto no presente Código de Obras da área edificante.

Art. 241F. Os empreendimentos devem prever acessibilidade.

Art. 241G. Os empreendimentos deverão conter:

I – Área de lazer;

II – Reserva de área verde;

III – Guarita até o alinhamento frontal do terreno, com área máxima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

IV – Área de acomodação de veículos, entre o alinhamento da área e as unidades, com no mínimo 05 (cinco) metros de comprimento e 2,50 (dois e meio) metros de largura, (deve ser disponibilizada no mínimo 01 vaga por unidade habitacional. Sendo as demais modalidades de uso analisadas pela comissão de aprovação.

Art. 241H. São de responsabilidade do empreendedor as seguintes obras e instalações, que serão obrigatórias para aprovação do empreendimento:

I - O proprietário da Gleba, deverá apresentar projeto de implantação urbanística com os detalhes do empreendimento nos moldes desse Código, bem como das infraestruturas a serem realizadas no empreendimento:

- a) Projeto do sistema de drenagem de águas pluviais.
- b) Termo de responsabilidade para a coleta de lixo interno na Gleba Urbana não parcelada e acondicionamento dos resíduos.
- c) Projeto do sistema de abastecimento de água tratada aprovado pelo órgão competente.
- d) Projeto de Sistema de esgotamento sanitário coletivo ou individual se for o caso, aprovado pelo órgão competente.
- e) Projeto do sistema viário interno contendo, largura das vias e tipo de pavimento a ser implantado, demonstrando a largura do passeio, acessibilidade nas esquinas conforme previsto em Decreto Municipal (935/2018).



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



- f) Projeto de rede de energia elétrica que atenda às necessidades das edificações e de iluminação no sistema viário da Gleba Urbana não parcelada de acordo com a concessionária fornecedora de energia.
- g) Projeto alusivo da guarita ou portaria, definindo o local de implantação do projeto do acesso principal, caso tenha mais de um, informar no projeto.
- h) Projeto de implantação de placas indicativas das vias.
- i) Caso venha arborizar as vias e as áreas verdes, apresentar projeto conforme previsto em decreto municipal (935/2018);
- j) A implantação das infraestruturas deve seguir os conceitos dos licenciamentos ambientais pertinentes dos órgãos licenciadores.
- k) Apresentar cronograma físico de implantação das obras e equipamentos urbanos a serem executadas.
- l) Apresentar estudo de impacto de vizinhança, que deverá atender ao mínimo:
  - 1. Levantamento e descrição do meio físico, como geologia, recursos hídricos, vegetação e do meio antrópico presentes na área de interesse e seu entorno (imediate e mediato);
  - 2. Levantamento de dados em relação ao adensamento populacional local;
  - 3. Levantamento dos equipamentos e usos a serem implantados no local, bem como verificação da possibilidade de impactos sobre os mesmos e o seu entorno;
  - 4. Levantamento de dados em relação ao uso e ocupação do solo da área e de seu entorno;
  - 5. Análise prévia da valorização imobiliária da Gleba Urbana não parcelada e de seu entorno;
  - 6. Análise de eventuais impactos associados ao tráfego e ao transporte interno e externo da Gleba;
  - 7. Levantamento e análise para avaliação de eventuais impactos relacionados à paisagem urbana e ao meio ambiente;
  - 8. Avaliação prévia da capacidade da infraestrutura urbana que atende ao empreendimento;
  - 9. Caracterização do futuro empreendimento e seu entorno com a descrição da infraestrutura implantada;
  - 10. O empreendimento deverá prever taxa de permeabilidade não inferior a 25% da área de implantação do empreendimento.
  - 11. Deverá o empreendimento, sempre que possível priorizar as formas de sustentabilidade desde a sua concepção até a sua manutenção.
- m) Toda manutenção e serviços internos devem ser de responsabilidade do empreendimento.
- n) Apresentar projeto de bombeiro, estrutural, hidráulico, elétrico e se necessário outros complementares.

**Art.2º** Deverá ser nomeada pelo poder executivo a comissão de avaliação para as análises e aprovação desta modalidade, devendo ser representados por profissionais credenciados ao CREA, CAU, CFT e OAB dos seguintes departamentos:

- I – Um membro do Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- II – Um membro do Departamento de Engenharia, Obras e Serviços;
- III – Um membro do Departamento de Desenvolvimento Local;



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



IV – Um membro do Departamento Jurídico.

**Art.3º** As despesas decorrentes da execução da presente Lei, serão atendidas por conta das dotações próprias, consignadas no Orçamento vigente e suplementadas, se necessário, de acordo com as normas legais vigentes.

**Art.4º** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

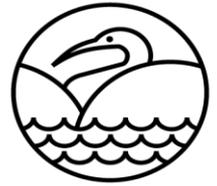
GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA, EM 23 DE JULHO DE 2019.

GERALDINO BARBOSA DE OLIVEIRA JUNIOR  
Prefeito Municipal



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



### MENSAGEM

OF. GP. N° 065/2019

Ilha Comprida, 23 de julho de 2019.

Senhor Presidente,  
Nobres Vereadores,

É com imensa satisfação, com nossos respeitosos e cordiais cumprimentos, que passamos às mãos de Vossas Excelências, o incluso Projeto de Lei, que DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI MUNICIPAL N° 092 DE 19 DE SETEMBRO DE 1994, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A atual legislação necessita de atualização, a visão do ambiente urbano que almejamos atualmente é outro; as relações entre as pessoas e a composição das famílias estão mudando, e essas novas dinâmicas sociais demandam edificações mais flexíveis.

Somada a isso, temos o fato que de o zoneamento da APAIC restringe a ocupação em mais de 70% do Município de Ilha Comprida.

O Decreto Estadual n° 26.881/1987, que declarou o Município de Ilha Comprida uma Área de Proteção Ambiental, posteriormente regulamentado pelo Decreto Estadual n° 30.817/89, declara o Município como de interesse especial e cria no território reservas ecológicas e áreas de relevante interesse ecológico, contudo sem tirar o direito de propriedade do indivíduo.

A APA é classificada como de uso sustentável, em que seu acesso, ocupação e exploração devem ser realizadas de forma equilibrada, sem prejudicar o ecossistema da respectiva área e de forma a disciplinar a ocupação do solo. Deve preservar os recursos ambientais, tais como flora, fauna, solo e recursos hídricos, cabendo às autoridades competentes o dever de controlar e fiscalizar as atividades realizadas, a exploração e o acesso.

Segundo o SNUC, as APAs estão inseridas no grupo de unidade de conservação de usos sustentável. E conforme o art. 15 da Lei n° 9.985/2000, a APA é uma área “... *Em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos bióticos, abióticos, estéticos e culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivo básico proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.*”

O art. 6° da Constituição Federal elenca os direitos sociais, e dentre eles temos o *direito à moradia, ao lazer*, podendo ser incluído nesse rol o *direito ao meio ambiente sadio e equilibrado*, tratado no art. 225, do mesmo diploma legal, assim, a verticalização em empreendimentos habitacionais tem por objetivo, em atendimento aos dispositivos legais, concretizar esses direitos/dever sociais, dando oportunidade de moradias dignas sem deixar de lado a proteção dos recursos naturais, essenciais à sadia qualidade de vida, motivo pelo qual todos os projetos seguem a regra de passarem pelo crivo da aprovação dos órgãos ambientais



# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



competentes; ressalte-se que com a presente alteração no Código de Obras, ter-se-á o fomento a oportunidades de novos investimentos, bem como novas fontes de trabalho.

A presente alteração possui legalidade respaldada no art. 30, I, VIII/CF, na Lei Orgânica Municipal, no art. 4º, do Decreto Estadual nº 30.817/89.

Diante do exposto, solicitamos o devido apoio aos Nobres Vereadores, na apreciação da presente proposta, para que a mesma seja apreciada e devidamente aprovada.

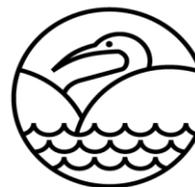
**GERALDINO BARBOSA DE OLIVEIRA JUNIOR**  
**Prefeito Municipal**

**Ao Exmo. Senhor**  
**FABIANO DA SILVA PEREIRA**  
**DD. Presidente da Câmara Municipal de**  
**ILHA COMPRIDA/SP**

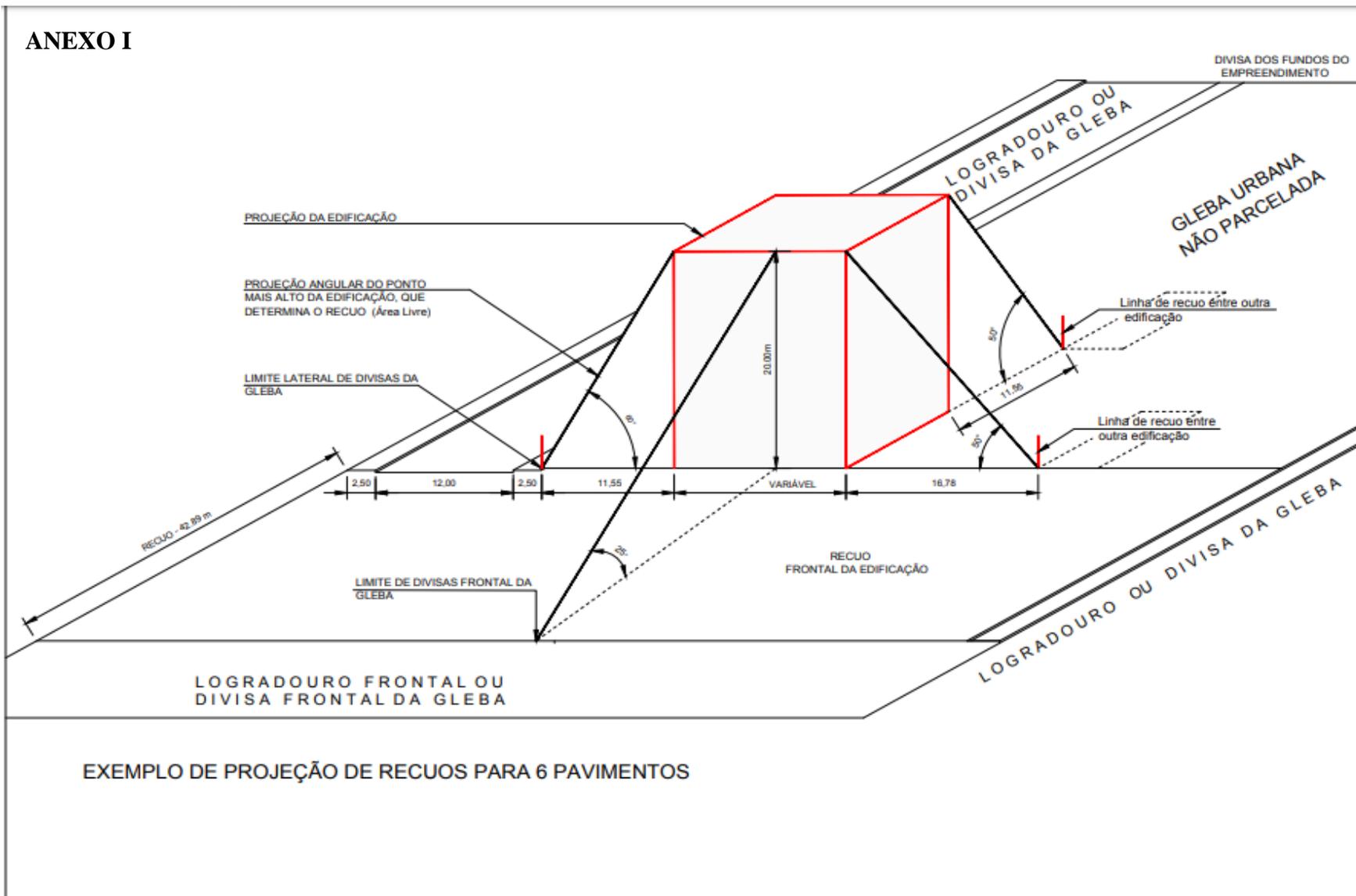


# Município de Ilha Comprida

## Estância Balneária



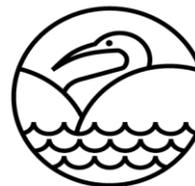
### ANEXO I



EXEMPLO DE PROJEÇÃO DE RECUOS PARA 6 PAVIMENTOS

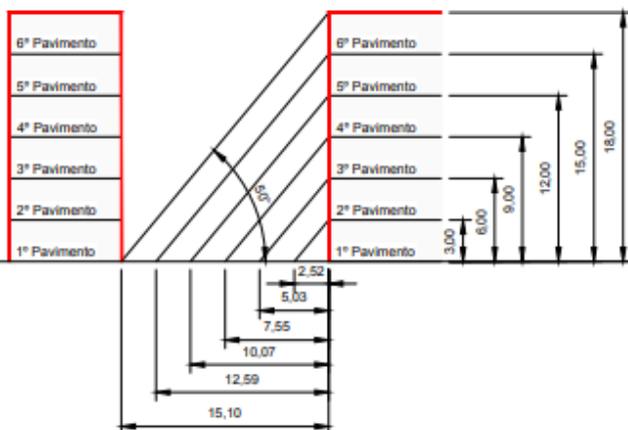


# Município de Ilha Comprida Estância Balneária



## ANEXO II

### EXEMPLO DE PROJEÇÃO DE RECUOS MÍNIMOS ENTRE EDIFICAÇÕES



### EXEMPLO DE PROJEÇÃO DE RECUO MÍNIMO FRONTAL E OUTRA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



DETALHE DA PROJEÇÃO FRONTAL DO RECUO DAS EDIFICAÇÕES EM FUNÇÃO DA ALTURA E A LINHA DE DIVISAS. DEVE-SE MANTER O ÂNGULO DE PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO MAIS ALTA EM RELAÇÃO AS DIVISAS E OUTRA EDIFICAÇÃO NO EMPREENDIMENTO.