LEI Nº. 1899
DE 12 DE MAIO DE 2022.

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI Nº 059 DE 15 DE DEZEMBRO DE 1993, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

GERALDINO BARBOSA DE OLIVEIRA JUNIOR, Prefeito Municipal da Estância de Ilha Comprida, no uso de suas atribuições legais, que lhe são conferidas pela Lei Orgânica, FAZ SABER , que a Câmara Municipal em sua 15ª Sessão Ordinária, realizada em 10 de maio de 2.022, aprovou por oito votos favoráveis, em votação de segundo turno, o Projeto de Lei nº 46/2022, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica inserido o CAPÍTULO XXXIV A, à Lei Municipal nº 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 25,00 metros de altura.

I - Entendem-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.

Parágrafo único – A edificação em gleba urbana não parcelada, tratada no caput do presente artigo, poderá ocorrer somente na Zona Urbanizada 1 – ZU1 e Zona Urbanizada 2 – ZU2, do Decreto nº 30.817, de 30 de novembro de 1989.

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 e a linha de divisa da gleba e ponto mais alto da edificação 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, conforme demonstrado no Anexo II.

III - Quanto ao recuo dos fundos deve-se obedecer a um ângulo de 60º (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 demonstrado no anexo III.

Av. Beira Mar, 11.000 – Balneário Meu Recanto – Ilha comprida / SP – CEP 11925-000
Tel.: 13 3842-7000|www.ilhacomprida.sp.gov.br

Art. 241C. A área superior ao 6º (sexto) pavimento será destinada para uso como pavimento técnico, podendo ser incorporada às unidades existentes no sexto pavimento, respeitados o limite de 1/3 da área de seu piso a ser edificado, incluindo-se neste a área técnica, conforme ilustrado no Anexo IV.

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, em atendimento à legislação estadual vigente à época da aprovação do empreendimento.
III – Guarita até o alinhamento frontal do terreno, com área máxima de 6m² (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 01vaga 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).
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:

Av. Beira Mar, 11.000 – Balneário Meu Recanto – Ilha comprida / SP – CEP 11925-000
Tel.: 13 3842-7000|www.ilhacomprida.sp.gov.br

1. Levantamento e descrição do meio físico, como geologia, recursos hídricos, vegetação e do meio antrópico presentes na área de interesse e seu entorno (imediato 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;
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.

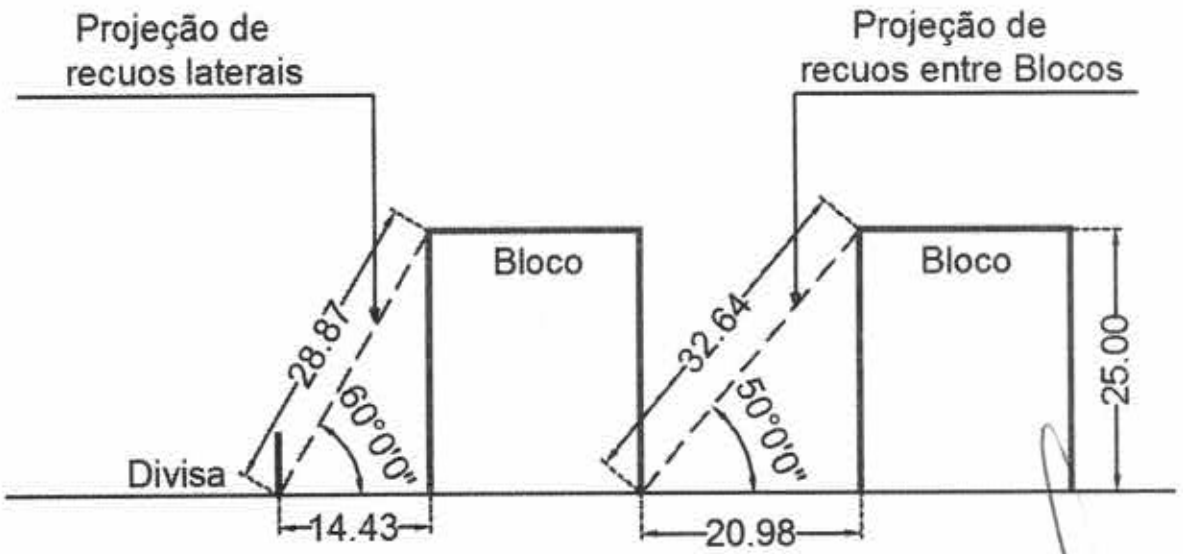
Art.4º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA, EM 12 DE MAIO DE 2022.

GERALDINO BARBOSA DE OLIVEIRA JUNIOR
Prefeito Municipal

Av. Beira Mar, 11.000 – Balneário Meu Recanto – Ilha comprida / SP – CEP 11925-000
Tel.: 13 3842-7000|www.ilhacomprida.sp.gov.br

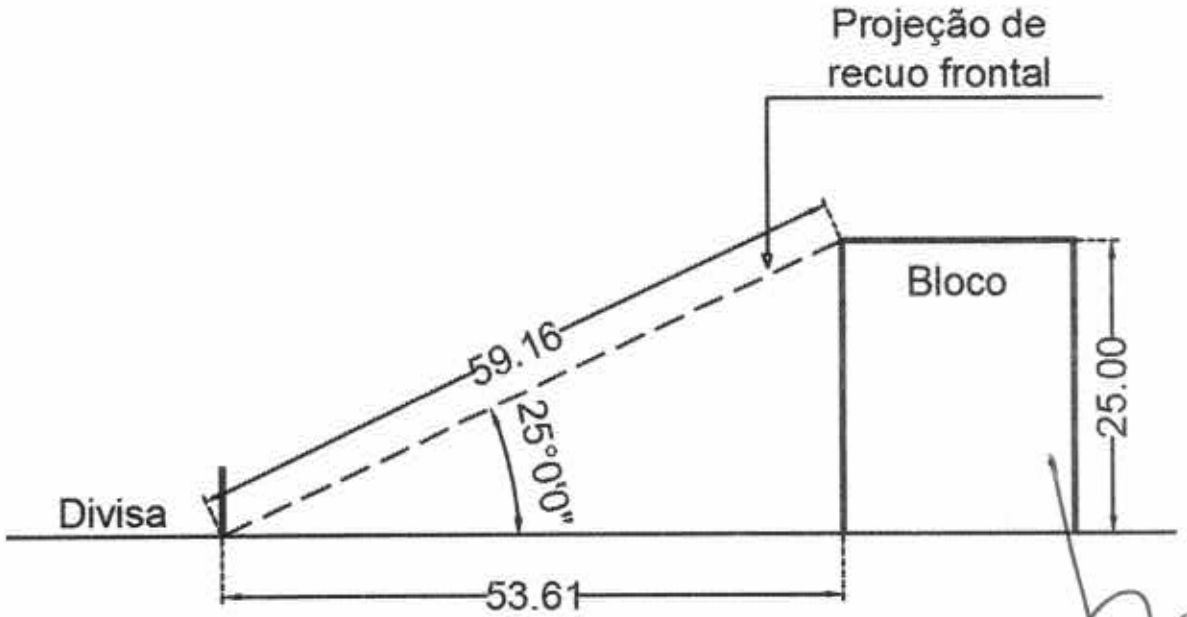
ANEXO I



RECUOS LATERAIS / ENTRE BLOCOS

Av. Beira Mar, 11.000 – Balneário Meu Recanto – Ilha comprida / SP – CEP 11925-000
Tel.: 13 3842-7000|www.ilhacomprida.sp.gov.br

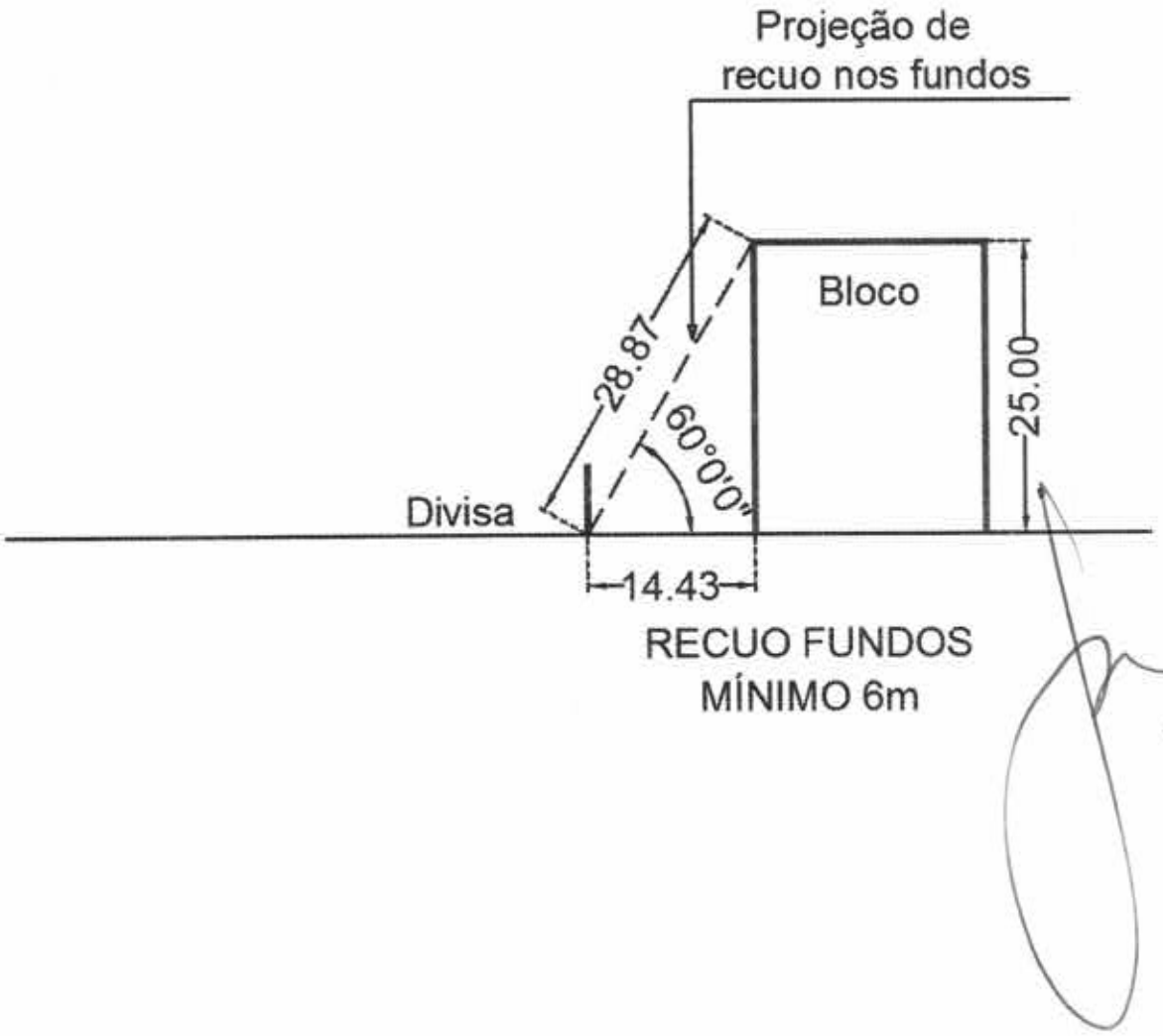
ANEXO II



RECUO FRONTAL

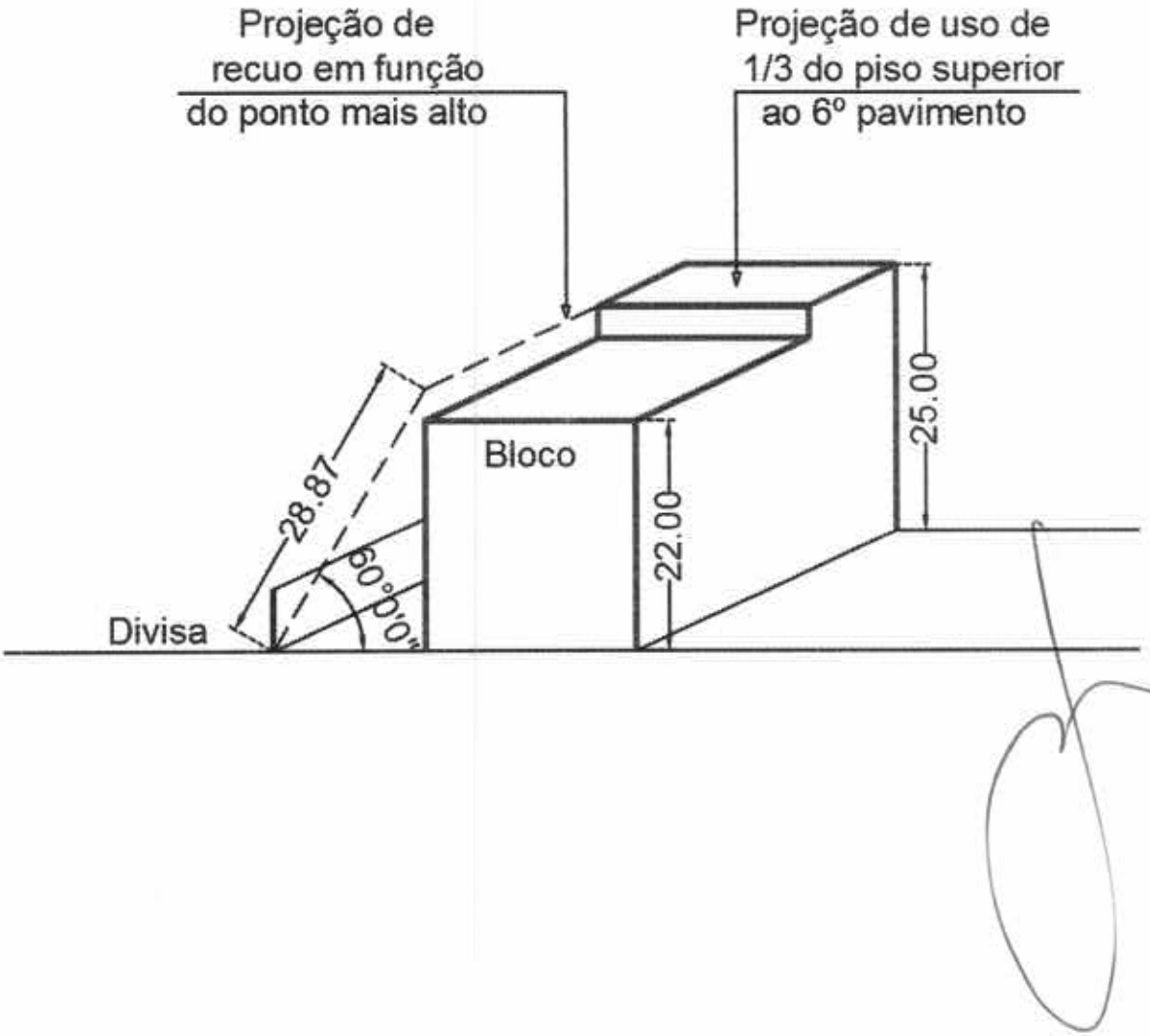
Av. Beira Mar, 11.000 – Balneário Meu Recanto – Ilha comprida / SP – CEP 11925-000
Tel.: 13 3842-7000|www.ilhacomprida.sp.gov.br

ANEXO III



Av. Beira Mar, 11.000 – Balneário Meu Recanto – Ilha comprida / SP – CEP 11925-000
Tel.: 13 3842-7000|www.ilhacomprida.sp.gov.br

ANEXO IV



Av. Beira Mar, 11.000 – Balneário Meu Recanto – Ilha comprida / SP – CEP 11925-000
Tel.: 13 3842-7000|www.ilhacomprida.sp.gov.br