MENSAGEM
OF. GP. N°046/2022

RECEBIDO EM
25 / 03 / 22
Hora: 15 : 09
Daniel Inocente Yogi
CPF 446.368.988-00
Escriturário

Ilha Comprida, 25 de março de 2022.

Senhora Presidente,
Nobres Vereadores,

É com imensa satisfação que passamos às mãos de Vossas Excelências, o incluso Projeto de Lei, que DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI MUNICIPAL Nº 092 DE 19 DE SETEMBRO DE 1994.

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 nº 26.881/1987, que declarou o Município de Ilha Comprida uma Área de Proteção Ambiental, posteriormente regulamentado pelo Decreto Estadual nº 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 nº 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. 6º 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 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.

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

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

À Exma. Senhora
ANDRESSA MARQUES MOREIRA CERONI
DD. Presidente da Câmara Municipal de
ILHA COMPRIDA/SP

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

PROJETO DE LEI N.º 046/22,

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI MUNICIPAL Nº 092 DE 19 DE SETEMBRO DE 1994, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Ilha Comprida, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga 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.241-A- 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 ultrapassando25,00 metros de altura.

I - Entendem-se como Gleba urbana não parcelada as áreas brutas.
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 1989.

Art.241-B-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 relaçãoà linha de divisa da gleba e ponto mais alto da edificação; 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, 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 ilustrado no Anexo III.

Art. 241-C-A área superior ao 6º (sexto) pavimento será destinada para uso como pavimento técnico, podendo ser incorporada às unidades existentes no sexto pavimento, respeitado 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.241-D- Todos os projetos de empreendimentos para sua aprovação deverão ser submetidos à análise e anuência dos órgãos ambientais competentes.

Art. 241-E- A taxa de ocupação deverá obedecer ao previsto no presente Código de Obras da área edificante.
Art. 241-F-Os empreendimentos devem prever acessibilidade.

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

Art. 241-G- Os empreendimentos deverão conter:
I – Área de lazer;
II – Reserva de área verde, que atenda a Legislação Estadual em vigor, quando da aprovação do projeto, bem como as determinações dos órgãos ambientais competentes.
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. 241-H-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 deste 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 áreas específicas, deve ser apresentado projeto que atenda ao previsto no 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 (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.
a) Toda manutenção e serviços internos devem ser de responsabilidade do empreendimento.

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

b) 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.

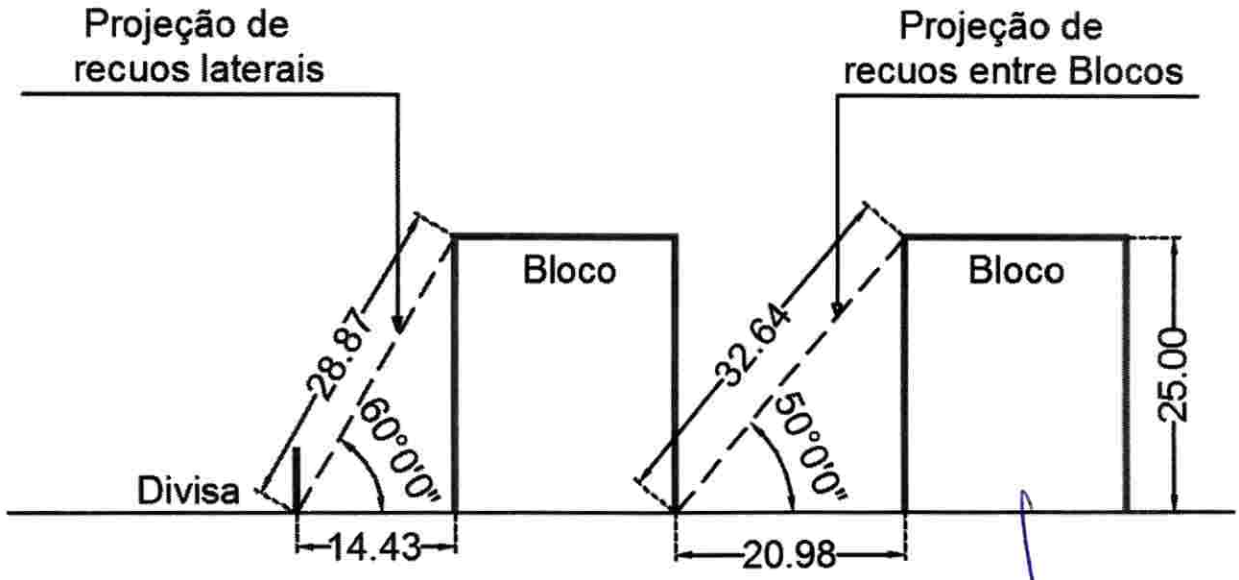
Art.4º- Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA, EM 25 DE MARÇO 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

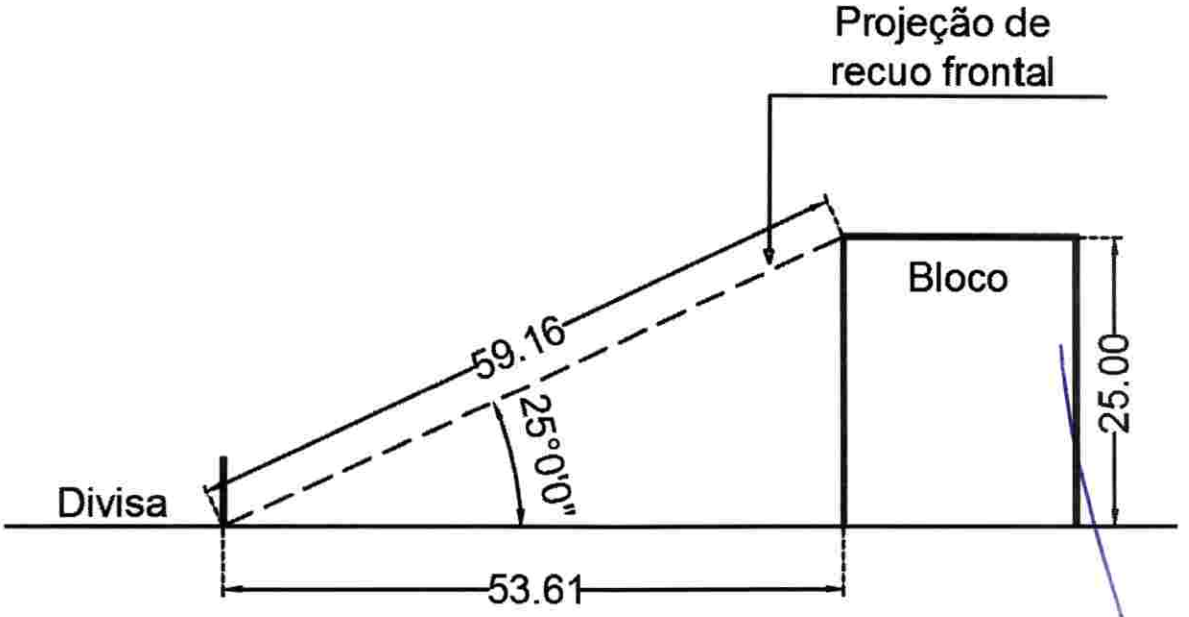
ANEXO I



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

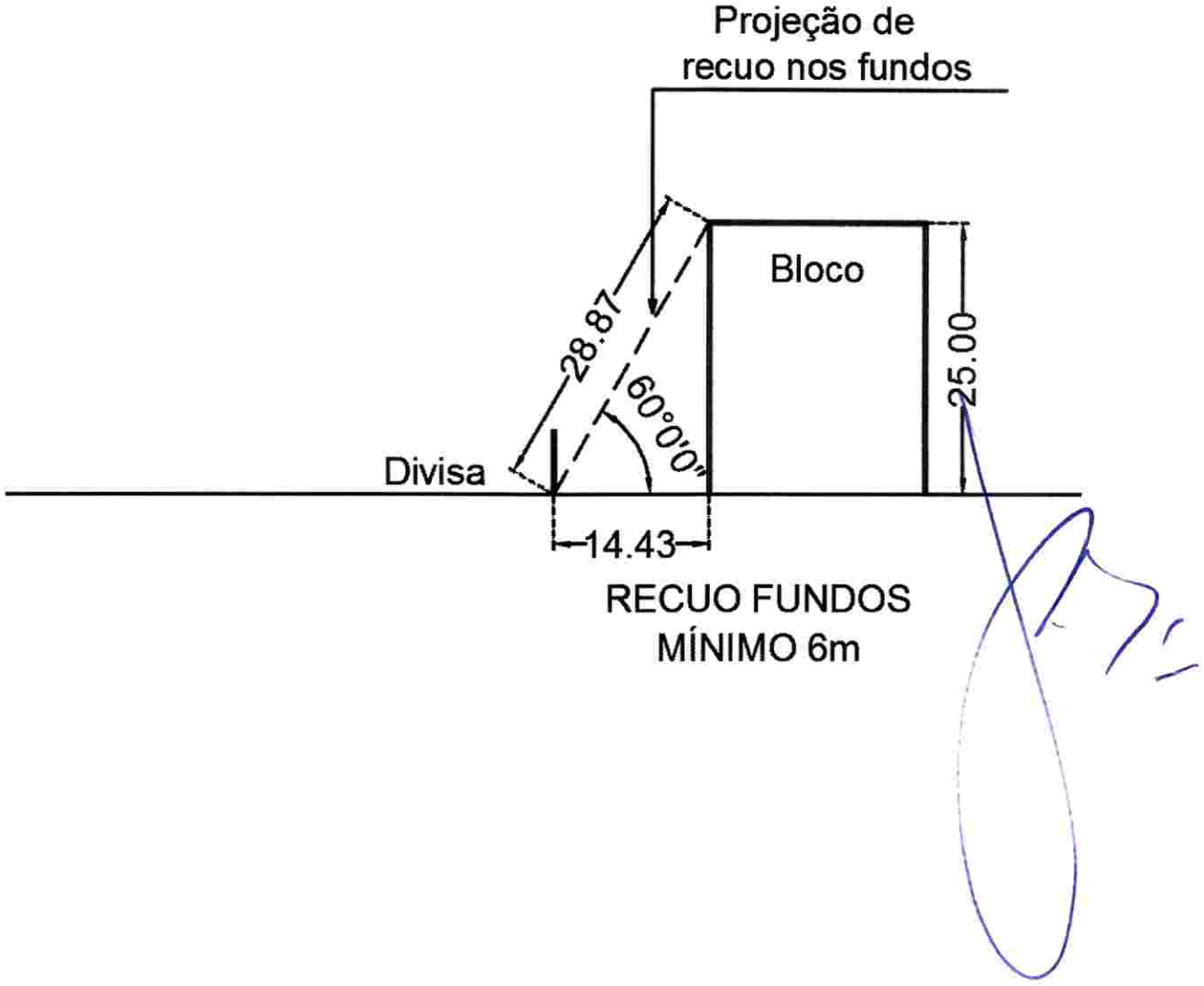
ANEXO II



RECUO FRONTAL

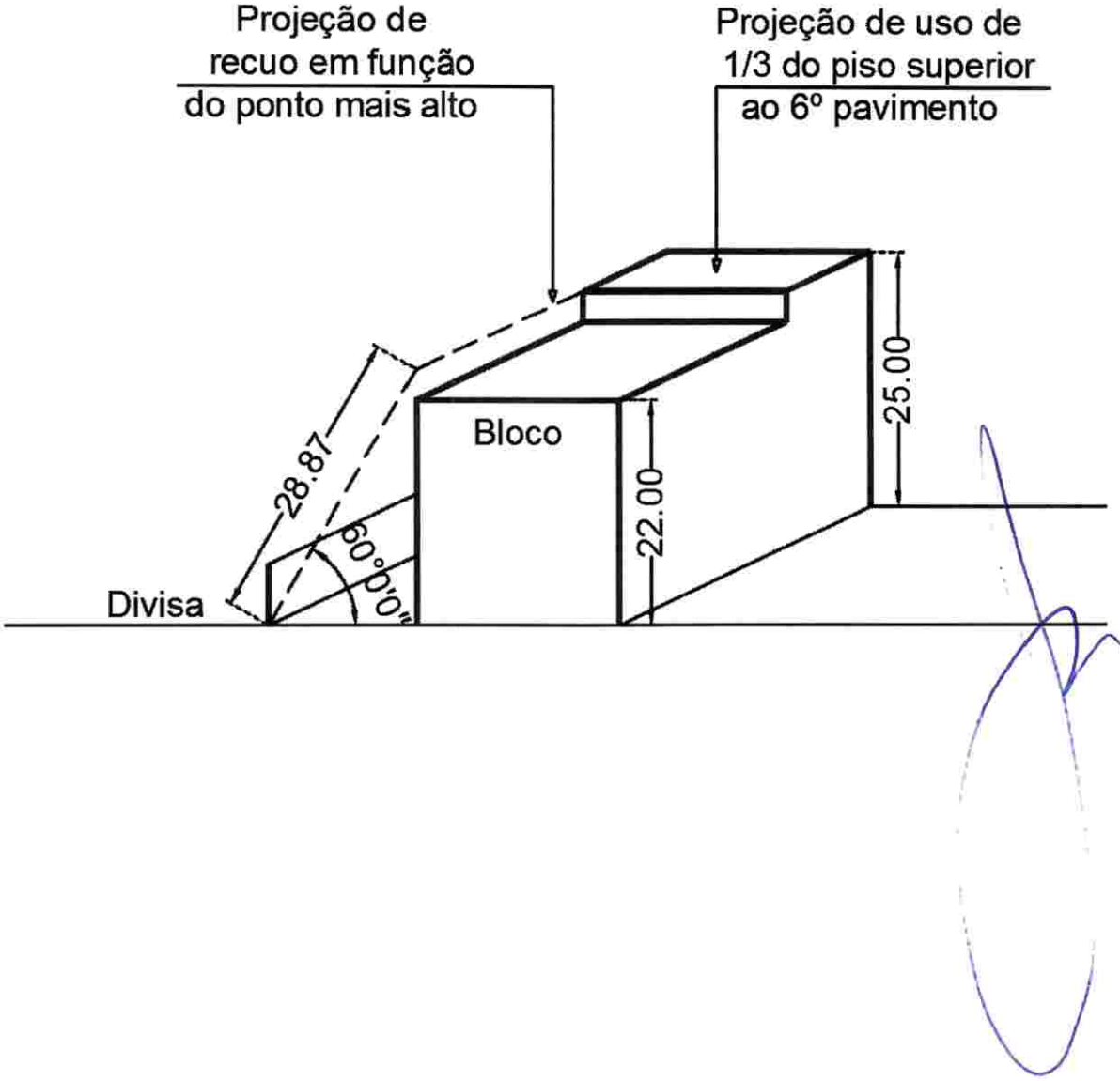
Av Beira Mar, 11.000 - Balneário Meu Recanto - Ilha Comprida / SP - CEP 11925-000
Tel.: 13 3842-7000 | www.ilhacomprida.sp.gov.br

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