

# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## AUDIÊNCIA PÚBLICA

**Referente:**

**Lei Complementar nº 178/2011**

**Projeto de Lei Compl. nº 16/2022**

**15/setembro/2022 – 19h00**

**Quinta-feira**

**Câmara Municipal**



Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

# AUDIÊNCIA PÚBLICA

*Altera 03 dispositivos da Lei  
Complementar n° 178/2011*

Proposta do Executivo

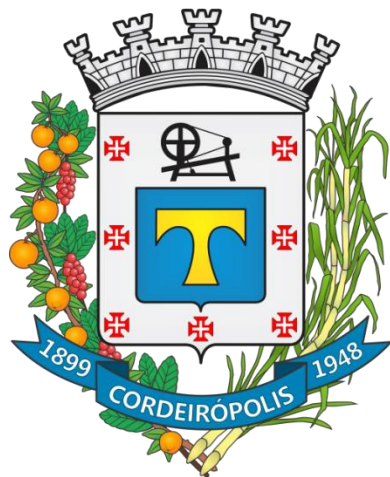
15/setembro/2022 – 19h00

Quinta-feira

Câmara Municipal



# Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



PREFEITURA MUNICIPAL  
**DE CORDEIRÓPOLIS**





# OFICIAL

Jornal Oficial do Município de Cordeirópolis - SP

Ano 17 - Quarta-feira, 24 de agosto de 2022 - Nº 1414 - Distribuição Gratuita

## ATOS DO PODER LEGISLATIVO

### CONVITE

A Câmara Municipal de Cordeirópolis, em cumprimento ao disposto na Constituição Federal e legislação correlata vigente, convida a todos para **AUDIÊNCIA PÚBLICA** a se realizar no **dia 15 de setembro, às 19 horas, no Plenário "Vereador Irio Alves"** referente ao Projeto de Lei:

**Projeto de Lei Complementar nº 16/2022** - Altera dispositivos da Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011, com posteriores alterações (Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cordeirópolis, suas normas disciplinadoras e dá outras providências), conforme especifica.

A audiência será transmitida **"ao vivo"** e estará disponível no site da câmara através do endereço [www.camara-cordeiropolis.sp.gov.br](http://www.camara-cordeiropolis.sp.gov.br), pelo **Facebook** através da página **"Câmara Municipal de Cordeirópolis"** e pelo **YouTube**.

Cordeirópolis, 23 de agosto de 2022.

**Ver. Carlos Aparecido Barbosa**  
Presidente

Ano 18 - Sexta-feira, 26 de agosto de 2022 - Nº 1415 - Distribuição Gratuita

Ano 18 - Quarta-feira, 31 de agosto de 2022 - Nº 1416 - Distribuição Gratuita

Ano 18 - Sexta-feira, 2 de setembro de 2022 - Nº 1417 - Distribuição Gratuita

Ano 18 - Quarta-feira, 7 de setembro de 2022 - Nº 1418 - Distribuição Gratuita

Ano 18 - Sexta-feira, 9 de setembro de 2022 - Nº 1419 - Distribuição Gratuita

Ano 18 - Quarta-feira, 14 de setembro de 2022 - Nº 1420 - Distribuição Gratuita



# OFICIAL

Jornal Oficial do Município de Cordeirópolis - SP

Ano 17 - Quarta-feira, 24 de agosto de 2022 - Nº 1414 - Distribuição Gratuita

## ATOS DO PODER EXECUTIVO

### EDITAL DE CHAMAMENTO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Prefeitura Municipal de Cordeirópolis-SP, pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, convida a todos para AUDIÊNCIA PÚBLICA a respeito de emenda ao PLANO DIRETOR (Altera dispositivos da Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011 (Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cordeirópolis, suas normas disciplinadoras e dá outras providências), conforme específica.), pelo PLC nº 16/2022, com publicidade no Jornal Oficial do Município, sendo a audiência dia 15 de setembro de 2022, quinta-feira, às 19h00, no Auditório da Câmara Municipal de Cordeirópolis, Rua Carlos Gomes nº 999 – Jardim Jafet - Cordeirópolis, Estado de São Paulo.

Cordeirópolis, 22 de agosto de 2022.

Benedito Aparecido Bordini  
Diretor de Urbanismo

Marcelo José Coghi  
Secretário M. Obras e Planejamento

E-mail para contato: [marcelocoghi@cordeirapolis.sp.gov.br](mailto:marcelocoghi@cordeirapolis.sp.gov.br) e [eng.bordini@gmail.com](mailto:eng.bordini@gmail.com)

Município de Cordeirópolis

Ano 18 - Sexta-feira, 26 de agosto de 2022 - Nº 1415 - Distribuição Gratuita

Ano 18 - Quarta-feira, 31 de agosto de 2022 - Nº 1416 - Distribuição Gratuita

Ano 18 - Sexta-feira, 2 de setembro de 2022 - Nº 1417 - Distribuição Gratuita


Ano 18 - Quarta-feira, 7 de setembro de 2022 - Nº 1418 - Distribuição Gratuita

Ano 18 - Sexta-feira, 9 de setembro de 2022 - Nº 1419 - Distribuição Gratuita

Ano 18 - Quarta-feira, 14 de setembro de 2022 - Nº 1420 - Distribuição Gratuita

## Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011.

*“Altera dispositivos da Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011 (Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Cordeirópolis, suas normas disciplinadoras e dá outras providências), conforme especifica.”*



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO ATUAL

**Art. 1º** – Fica o Município de Cordeirópolis autorizado a modificar o artigo 64, incluir o inciso I. e modificar seu parágrafo 5º, da Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011, conforme segue:



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO ATUAL

**Art. 64** – As vagas de estacionamento para construção de edificações que abriguem os Usos **industriais** – “I”, comerciais – “C” e prestação de serviços – “PS”, terão vaga de estacionamento de veículos, coberta ou não, prevista dentro de um recuo de 5,00 (cinco) metros do alinhamento predial, que deverá ter unicamente e exclusivamente a utilização voltada para estacionamento. **LC 285/2019**

**§ 1º**– Para os imóveis da Zona Central – ZC, não se aplicam os dispositivos do artigo 64 desta lei, com exceção do § 3º, quando necessário.

**§ 2º** – A área mínima por vaga, incluindo os eventuais acessos internos à mesma, é de 15,00 (quinze) m<sup>2</sup>.





# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO ATUAL

**§ 3º** – Quando se tratar de atividades geradoras de tráfego intenso de veículos, para quaisquer atividades **industriais** – “I”, comerciais – “C” e prestação de serviços – “PS”, mediante estudo e parecer conclusivo do Grupo Especial de Análise – GEA, deverá ser reservada no mínimo 1 (uma) vaga para cada 50 (cinquenta) m<sup>2</sup> ou fração de área construída, com um mínimo de 1 (uma) vaga para cada unidade autônoma.

**§ 4º** – As vagas reservadas em faixa privativa, localizadas na divisa com a via pública e acessadas diretamente, terão dimensões mínimas de 5,00 (cinco) m nos seus alinhamentos laterais e de 2,25 (dois vírgula vinte e cinco) m na distância entre eles, não se aplicando, neste caso, o disposto no § 3º do artigo 64 desta lei.

**§ 5º.** Atividades industriais - "I", comerciais - "C" e prestação de serviços - "PS", com área de construção até 250 (duzentos e cinquenta) m<sup>2</sup>, não necessitam de vaga de estacionamento desde que não existam outras no mesmo imóvel." **LC 285/2019**

# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO PRETENDIDA

“**Art. 64** – As vagas de estacionamento para construção de edificações que abriguem os Usos **industriais** – “I”, comerciais – “C” e prestação de serviços – “PS”, terão vaga de estacionamento de veículos, coberta ou não, prevista dentro de um recuo de 5,00 (cinco) metros do alinhamento predial, que deverá ter unicamente e exclusivamente o **acesso direto para a via pública**, cuja utilização seja voltada para estacionamento.

**I. Entende-se por acesso direto aquele que liga o passeio público ao final do estacionamento de 5 m, sem obstáculo nenhum, do tipo gradil, muro ou similares.**

**§ 1º.** .....

**§ 2º.** .....

**§ 3º.** .....

**§ 4º.** .....

**§ 5º.** Referente aos recuos do “*caput*” anterior:



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO PRETENDIDA

- a.** É obrigatório respeitar o recuo de 5 metros destinados a estacionamento de veículos com livre acesso para a via pública, nas atividades industriais – “I”, comerciais – “C” e prestação de serviços – “PS”, cujo Contrato Padrão e/ou Projeto Urbanístico aprovado e/ou outros casos previstos em legislação pertinente contenham essa exigência.
- b.** As construções com área de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta) nas demais zonas do município, exceto nas zonas industriais ZI, com atividades prevista no inciso anterior ficam dispensadas desta exigência, desde que não haja disposição contrária.



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO PRETENDIDA

**Art. 2º** – Fica o Município de Cordeirópolis autorizado a incluir o Uso Residencial para Edícula no Anexo I – 1. Usos Residenciais (R), da Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011, conforme segue:

### **ANEXO I** - Classificação de Usos do Solo

#### **1. USOS RESIDENCIAIS (R)**

**R-1** - .....

**R-2** - .....

**R-3** - .....

**R-4** - .....

**R-5** - .....

**R-6** - .....



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO PRETENDIDA

**Art. 2º** – Fica o Município de Cordeirópolis autorizado a incluir o Uso Residencial para Edícula no Anexo I – 1. Usos Residenciais (R), da Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011, conforme segue:



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO ATUAL DO ZONEAMENTO

### ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

#### ANEXO I - Classificação de Usos do Solo

##### **1. USOS RESIDENCIAIS (R)**

**R-1** Corresponde a uma única unidade habitacional por lote, isolada, de 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo.

**R-2** Corresponde a duas (2) unidades habitacionais por lote, isoladas ou conjugadas, de um (01) ou dois (02) pavimentos inclusive o térreo. A frente mínima de cada unidade habitacional será de cinco (5,00m) m.

**R-3** Corresponde a duas (2) unidades habitacionais por lote, dispostas verticalmente, sendo o térreo e mais um pavimento. A frente mínima de cada unidade habitacional será de cinco (5,00m) m.

**R-4** Corresponde a várias unidades habitacionais por lote, dispostas verticalmente, formando blocos isolados ou geminados de até 4 (quatro) pavimentos, inclusive o térreo, sendo permissível os usos C-1 e PS-1 no térreo. Subsolo destinado a estacionamento e casa de máquinas não será computado para aplicação deste limite.



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO ATUAL DO ZONEAMENTO

**R-5** Corresponde a várias unidades habitacionais por lote, dispostas verticalmente, formando blocos isolados ou geminados de 5 (cinco) a 10 (dez) pavimentos, inclusive o térreo, sendo permissíveis os usos C-1 e PS-1 no pavimento térreo. Subsolo destinado a estacionamento e casa de máquinas não será computado para aplicação deste limite.

Obs.: Parâmetros para elaboração de projetos de edificações destinadas desde o uso R-1 ao R-5 estão definidos no Anexo V.2 – Quadro “B”.

**Art. 60** – Quando da construção de edifícios de 4 (quatro) a 15 (quinze) pavimentos, a densidade líquida da quadra não poderá ultrapassar **600** habitantes por hectare.

**R-6** Corresponde a conjuntos habitacionais de alta densidade, destinados à população de baixa renda.

Nota: Os usos “C” e “PS” só serão possíveis junto com o uso “R”, se na zona em questão estiverem previstos no Anexo II desta lei.



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO ATUAL DO ZONEAMENTO

### ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei Complementar nº 178 / 2011

#### ANEXO II - Quadro do Zoneamento de Uso

ZONA	USO	CONDIÇÕES ESPECÍFICAS
ZMG	R – 1	uma unidade até 2 pavimentos
	R – 2	duas unidades
	R - 3	duas unidades dispostas verticalmente
	R - 4*	até 4 pavimentos
	R - 5**	até 15 pavimentos
	R – 6**	conjuntos habitacionais até 15 pav.
ZPR	R – 1	uma unidade até 2 pavimentos
	R – 4*	até 4 pavimentos
	R – 5**	até 15 pavimentos





# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO ATUAL DO ZONEAMENTO

### ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei Complementar nº 178 / 2011

#### ANEXO II - Quadro do Zoneamento de Uso

### CASCALHO

ZONA	USO	CONDIÇÕES ESPECÍFICAS
ZMGC	R – 1	uma unidade até 2 pavimentos

ZPRC	R – 1	uma unidade até 2 pavimentos



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO ATUAL DO ZONEAMENTO

### **ZMG:**

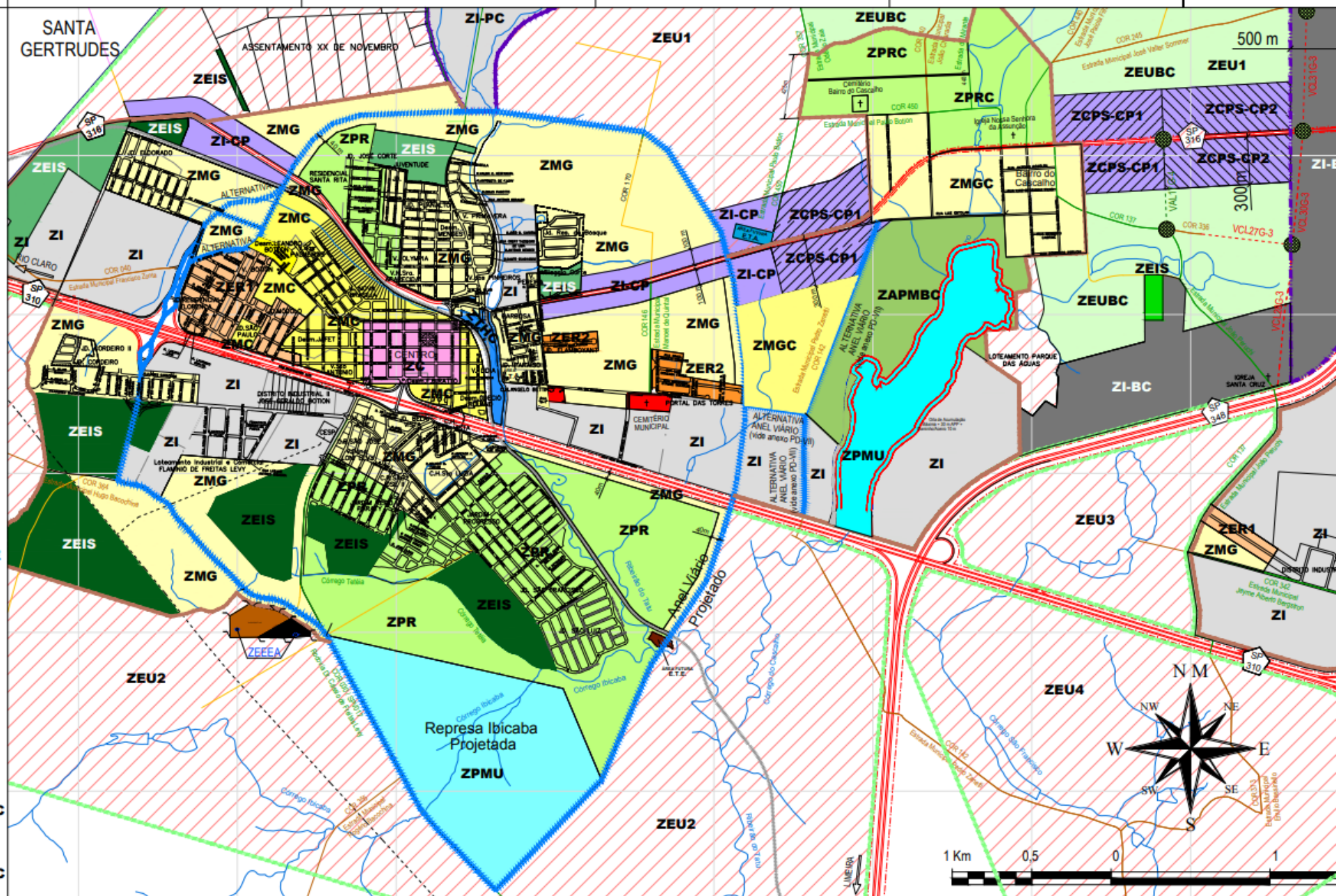
Eldorado, Cordeiro I e II, atrás do Flaminio Levy, Juventude, Planalto, Desm. Mendes, Primavera, NS Aparecida, Pinheiros, São José, Bela Vista, Dona Loni Levy, São José II, Santa Luzia, Res. Bosque, V. Pereira, Barbosa, Paraíso, glebas entre Manoel Beraldo e Anel Viário (menos Flamboyant e Portal das Torres);

### **ZPR:**

José Corte, Santa Rita, Olympia, Paraty, Lise, Progresso, São Francisco, São Luiz, entre linha férrea e a SP310/Anel Viário, R-1 para todo Cascalho.



SANTA  
GERTRUDES



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO PRETENDIDA

### Uso Residencial para EDÍCULA

**I. Conceito:** Considera-se edícula um ou mais compartimentos cobertos, destinados à moradia de empregados, à atividade de lazer do proprietário e/ou à execução de serviços domésticos (garagem não incluída).

**II. Edícula Incorporada:** Quando sua cobertura e a da edificação principal tiverem continuidade física.

**III. Edícula Desincorporada:** Quando sua cobertura e a da edificação principal tiverem descontinuidade física.

**IV. Área Máxima de Construção:**

- a) Até 15% da área do lote com até 250 m<sup>2</sup>;
- b) Até 13% da área do lote acima de 250 m<sup>2</sup>.



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

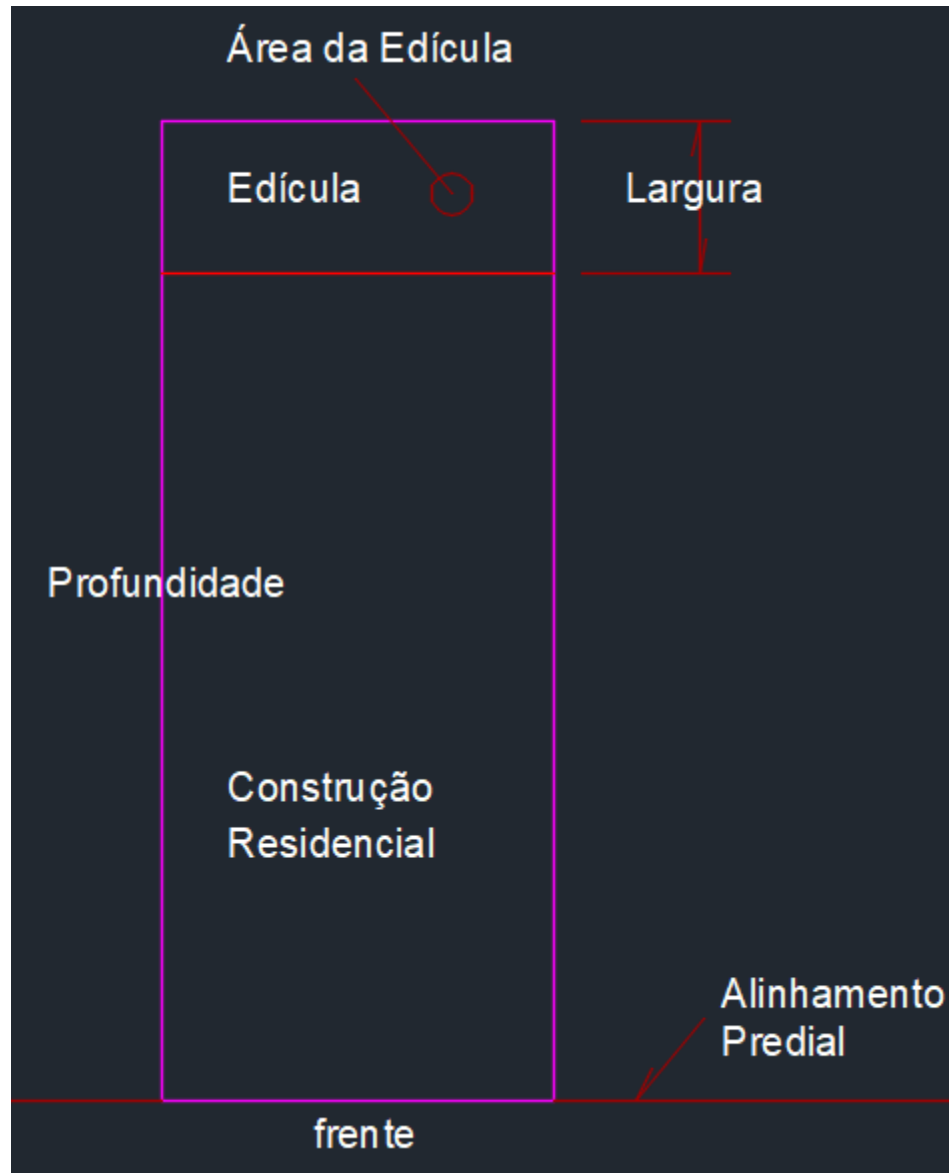
## SITUAÇÃO PRETENDIDA

terreno	área	EDÍCULA	
		15% até 250 m <sup>2</sup>	
m x m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Largura (m)
7x20	140,00	21,00	3,00
6,4x25	160,00	24,00	3,75
8x25	200,00	30,00	3,75
10x25	250,00	37,50	3,75
11x25	275,00	41,25	3,75
10x30	300,00	45,00	4,50



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO PRETENDIDA – a mais comum





# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## Imagem 3D de Edícula - desincorporada



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## Imagem 3D de Edícula - desincorporada





# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## Imagem 3D de Edícula - desincorporada



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## Imagem 3D de Edícula - desincorporada



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## Imagem 3D de Edícula - desincorporada





# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## Imagem 3D de Edícula - desincorporada



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## Imagem 3D de Edícula - incorporada



# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

## SITUAÇÃO PRETENDIDA

**Art. 3º** – Fica o Município de Cordeirópolis autorizado a incluir o item (8) nas observações do Quadro “C” – Parâmetros Urbanísticos – Para projetos de edificações – Usos “C” e “PS”, da Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011, conforme segue:

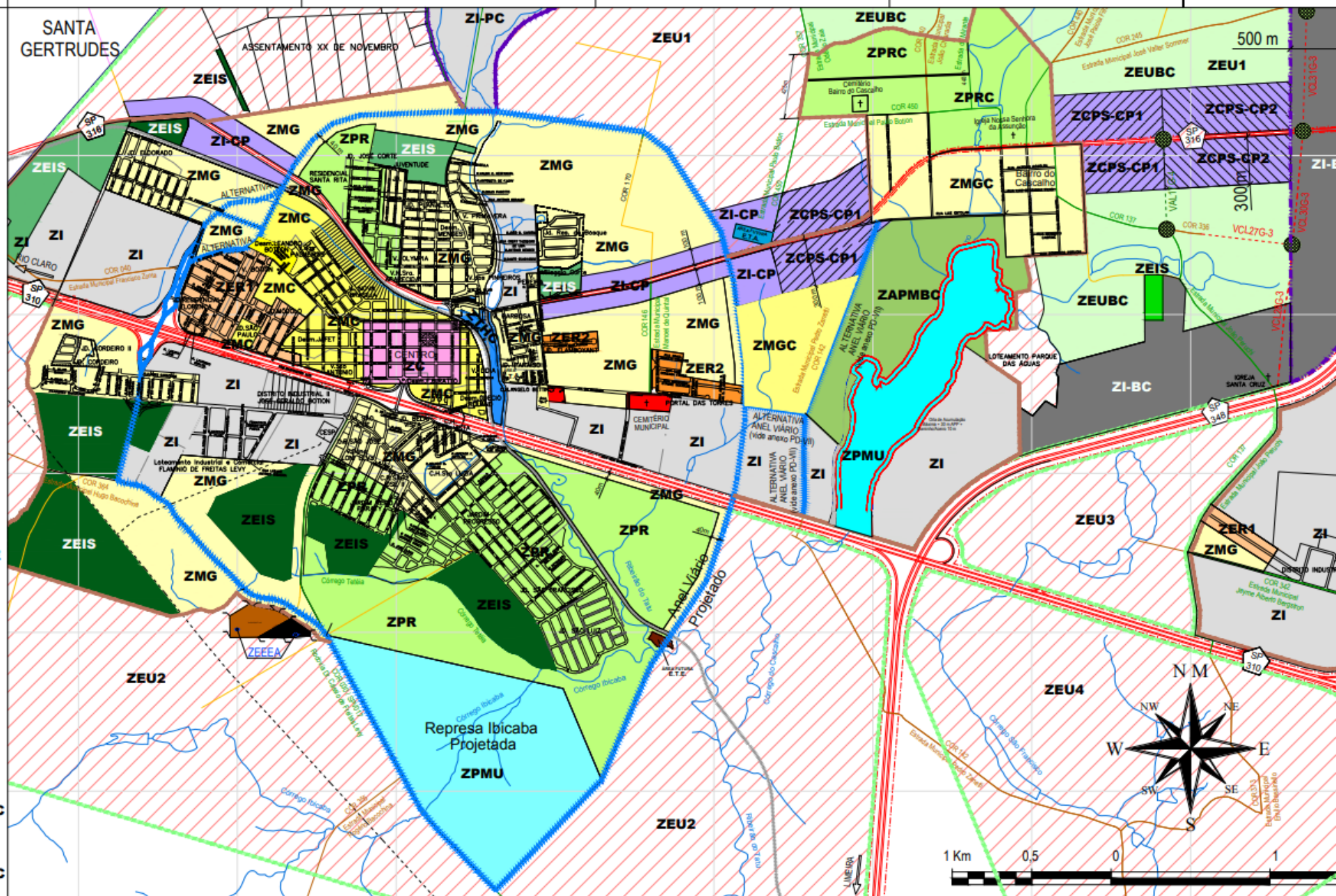


## SITUAÇÃO PRETENDIDA

Quadro "C" – Parâmetros Urbanísticos						
Para projetos de edificações - Usos "C" e "PS"						
Nº de Pavimentos (1) e (2)	Área Mínima do Lote (m²)	Recuo Frontal Mínimo (m)	Recuo de Fundo (m) (2) e (4)	Recuo Lateral (m) (4) e (5)		Coeficiente de Aproveitamento Máximo (nº de vezes a área do lote) (6)
<b>1 e 2</b>	125,00	Livre (3)	Livre	Livre		100
<b>3 e 4</b>	.....	.....	.....	.....		.....
<b>5, 6 e 7</b>	.....	.....	.....	.....		.....
<b>8, 9 e 10</b>	.....	.....	.....	.....		.....
<b>11 à 15</b>	.....	.....	.....	.....		.....
(1) .....						
(2) .....						
(3) .....						
(4) .....						
(5) .....						
(6) .....						
(7) .....						
(8) Somente permitido ocupação máxima de 100% de 1 e 2 pavimentos, na Zona Central – ZC (Anexo III da Planta de Zoneamento de Uso).						



## Anexo III - Zoneamento







# PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS



Execução:

# Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

Secretaria Municipal de Obras e Planejamento

Marcelo José Coghi – Secretário

Contato: [marcelocoghi@cordeiropolis.sp.gov.br](mailto:marcelocoghi@cordeiropolis.sp.gov.br)

Diretoria de Urbanismo – S. M. O. P.

Engº Benedito Aparecido **BORDINI** – Diretor

Contato: [eng.bordini@gmail.com](mailto:eng.bordini@gmail.com)

**“Avó, mãe com açúcar.”** Lauro Muller

