



**Substitutivo nº 1 ao Projeto de Lei Complementar nº 16, de 18.08.2022.**

**De se a seguinte redação ao P.L.C nº 16 , de 18 de agosto de 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.**

O **Prefeito do Município de Cordeirópolis**, Estado de São Paulo usando das atribuições que lhe são conferidas pela legislação vigente, **faz saber** que apresentou a judiciosa apreciação da Colenda **Câmara de Vereadores de Cordeirópolis** o seguinte Projeto de Lei Complementar.

**Art. 1º** – Fica o Município de Cordeirópolis autorizado a modificar o § 5º do artigo 64, da Lei Complementar nº 178, de 29 de dezembro de 2011, com posteriores alterações, conforme segue:

**“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:

- 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.

continua



- 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.

**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, com posteriores alterações, 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** - .....

### **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>.

**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, com posteriores alterações, conforme segue:

continua



<b>Quadro "C" – Parâmetros Urbanísticos</b>						
<b>Para projetos de edificações - Usos "C" e "PS"</b>						
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 Ocupação Máxima (% da área do lote) (6) e (7)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo (nº de vezes a área do lote) (6)
<b>1 e 2</b>	125,00	Livre (3)	Livre	Livre	100	2,0
<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 e Uso).						

**Art. 4º** – As despesas para execução desta Lei complementar estão previstas em orçamento e serão suplementadas, se necessário.

**Art. 5º** – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Prefeitura Municipal de Cordeirópolis**, aos      de agosto de 2022, 124 do Distrito e 75 do Município.

**José Adinan Ortolan**  
**Prefeito Municipal de Cordeirópolis**



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CORDEIRÓPOLIS

## Mensagem Substitutiva nº 01/2022 ao P.L.C nº 16/2022

Cordeirópolis, 25 de agosto de 2022.

**Excelentíssimo Senhor Presidente:**

Fazemo-nos presente, com a devida *vênia*, junto a **Vossa Excelência**, e demais pares desta **Egrégia Edilidade**, a fim de encaminhar-lhe o incluso Substitutivo nº 1 ao P.L.C. nº 16/2022, cujo objetivo é submetê-lo à apreciação dessa singular **Casa Legislativa**, através de seus exponenciais Legisladores, o qual ***"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."***

O primeiro assunto tratado pelo referendado Substitutivo nº 1 ao P.L.C. nº 16/2022 é disciplinar o § 5º do artigo 64, onde não necessita de vagas para estacionamento para atividades industriais, comerciais e prestação de serviços, desde que os lotes estejam situados fora de loteamentos industriais, comerciais e prestação de serviços.

Portanto, se aplica praticamente em toda a malha urbana, exceto parcelamentos industriais.

Para acerto no § 5º do artigo 64, propomos o seguinte:

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

continua



**“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.

II. 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:

- 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.

O segundo assunto tratado pelo referendado Substitutivo nº 1 ao P.L.C. nº 16/2022, é de fundamental importância para definir regras na construção de edículas, sem que com isso se tornem duas residências em um mesmo lote, o que em algumas zonas não pode.

Aliás, o principal desta descrição já está caracterizada no Anexo II – Condições específicas para a Zona ZER 2 – Zona Exclusivamente Industrial. Aproveitando o descrito para a Zona ZER 2, elaboramos o Art. 2º com:

**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, com posteriores alterações, conforme segue:

continua



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

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

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

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

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

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

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

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

### **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 m²;

b) Até 13% da área do lote acima de 250 m².

O terceiro assunto tratado é fundamental para definir onde é possível a ocupação máxima de 100% para 1 e 2 pavimentos, no caso de Comércio e Prestação de Serviços, exclusivo para Zona Central – ZC pelo Anexo III da Planta de Zoneamento de Uso, de forma a autorizar esta ocupação nessa região da cidade, onde o valor do m² é alto e uma ocupação máxima virá privilegiar seus proprietários.

**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, com posteriores alterações, conforme segue:

continua



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 Ocupação Máxima (% da área do lote) (6) e (7)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo (nº de vezes a área do lote) (6)
1 e 2	125,00	Livre (3)	Livre	Livre	100	2,0
3 e 4	.....	.....	.....	.....	.....	.....
5, 6 e 7	.....	.....	.....	.....	.....	.....
8, 9 e 10	.....	.....	.....	.....	.....	.....
11 à 15	.....	.....	.....	.....	.....	.....
(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).						

Assim, pois, pela simples leitura do texto, bem como com a ampla discussão acerca do presente, maiores comentários são dispensados, eis que a matéria foi tratada de modo a adequar o necessário com todas as cautelas singulares ao assunto.

Assim, diante do exposto acima e dada à natureza, a finalidade e o significado do presente Substitutivo nº 1 ao P.L.C. nº 16/2022, esperamos contar com o imprescritível e necessário apoio dos **Nobres Legisladores** dessa **Casa Legislativa**, no sentido de sua plena aprovação.

O assunto enfocado foi tratado, de modo a enfeixar, com os cuidados recomendáveis, tão importante e singular matéria, assim, pois, o Substitutivo nº 1 ao P.L.C. nº 16/2022 por si só, é auto-explicativo, contudo, colocamos nosso corpo técnico e jurídico à disposição para dirimir quaisquer dúvidas.

continua





**Senhor Presidente, Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores**, estas são as razões que inspiraram a presente proposição e nos levaram a encaminhar o presente Substitutivo nº 1 ao P.L.C. nº 16/2022 à consideração e deliberação dessa honrada **Casa Legislativa**, no qual estou seguro de que os **Nobres Edis** haverão de emprestar o indispensável apoio. Colocamos nosso Diretor de Urbanismo – Engº **Benedito Aparecido Bordini** e sua equipe da **Secretaria Municipal de Obras e Planejamento** à disposição para a audiência pública respectiva.

Considerando, finalmente, que, para adequar situações urbanísticas do Jardim Portal das Torres e dos zoneamentos ZPR e ZER, além da taxa de ocupação de 100% apenas para a Zona Central, a Administração Pública Municipal necessitará dar andamento urgente aos devidos procedimentos técnico-administrativos, concluindo, com o devido respeito, submeto o presente Substitutivo nº 1 ao P.L.C. nº 16/2022 à elevada apreciação dos Ilustres **Vereadores** que integram esta **Casa Legislativa**, assim sendo, solicitamos de todos os insígnies legisladores municipais, através do elevado espírito público que cada um é dotado e na esperança e certeza de que, após regular tramitação, seja o mesmo deliberado e aprovado na devida forma regimental.

Certo de que **Vossa Excelência** e demais pares desta **Egrégia Casa de Leis**, saberão aquilatar a importância deste Substitutivo nº 1 ao P.L.C. nº 16/2022, ficamos no aguardo de sua judiciosa manifestação e aproveitamos a oportunidade para incrustar ao ensejo nossos protestos de consideração e real apreço.

Respeitosamente

**JOSÉ ADINAN ORTOLAN**  
Prefeito Municipal de Cordeirópolis

**Ao Exmº. Sr.**  
**Vereador CARLOS APARECIDO BARBOSA**  
**DD. Presidente da Câmara Municipal de Cordeirópolis - SP**