

Ofício: 09/2024

CAMARA MUNICIPAL DE SERRA NEGRA SP 24/Set/2024 00002470/1502:15:02:

## À Câmara Municipal da Estância Hidromineral de Serra Negra

Temos a honra de encaminhar a essa Egrégia Casa de Leis o parecer da Associação dos Engenheiros, Agrônomos e Geocientistas da Região de Serra Negra sobre a Proposta de Legislação do Uso e Ocupação do Solo.

Após reuniões realizadas em nossa sede, seguem as observações realizadas por esta Associação.

### Art. 8º. ...

§1º. Considera-se unidade privativa, para os efeitos desta lei, a área do terreno reservada às edificações principais, edificações acessórias, jardins e quintais, servidas por passagem particular ou privativa.

§2º. As passagens particulares ou privativas devem ter largura mínima de 8,5m (oito metros e cinquenta centímetros) de leito carroçável pavimentado, de acordo com os critérios técnicos fixados pelo órgão competente, ser iluminados e possuir, no mínimo, 2m (dois metros) de passeio público de cada lado.

**Comentário:** Especificar exclusivamente para condomínios de lotes, pois conforme o primeiro e o segundo parágrafos todos os residenciais (R1, R2 e R3) estariam obrigados a seguirem estas medidas.

### Art. 17. ...

§1º. Para composição da Comissão, preferencialmente, deverão ser indicados servidores com nível superior.

**Comentário:** Excluir a palavra destacada. Para uma comissão muito relevante de análise Técnica, os profissionais que estarão fazendo julgamento devem ter conhecimentos técnicos prévios para que não seja uma decisão equivocada sem embasamentos.

### Art. 20. ...

§ 1º. Nas edificações existentes anteriormente à publicação desta lei, cujos índices de aproveitamento e ocupação não tenham atingido os máximos previstos no conforme Quadro 1, do

**Anexo II** – Parâmetros de uso e ocupação, desta lei, porém cuja não conformidade seja referente apenas aos recuos, serão permitidas ampliações, desde que as edificações resultantes não ultrapassem aos índices estabelecidos e, nas novas partes, sejam atendidas todas as exigências da zona de uso em que estiverem localizadas.

**Comentário:** Corrigir para Quadro 2, do Anexo III

**Art. 21. ...**

§ 2º. O **Quadro 1, Anexo II**, apresenta os parâmetros de uso e ocupação dos solos para as zonas de uso e ocupação em que se divide a MZDR e MZU.

**Comentário:** Corrigir para Quadro 2, do Anexo III

**Art. 25.** Para efeito do cálculo do Gabarito, o ponto mais alto da edificação será aquele representado pela altura de localização da última laje, sendo desconsiderados no computo da altura a caixa d'água, casas de máquinas, casa de bombas, de transformadores, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, acessos a escadas ou qualquer outro equipamento ou edificação com características ou funções semelhantes, desde que não configurem áreas de permanência humana.

**I.** Não serão computados para efeito de cálculo da altura máxima para terrenos em declive os pavimentos localizados abaixo do nível da via pública oficial; e

**II.** Altura máxima da edificação será medida a partir do nível do terreno onde estiver implantado o pavimento térreo para terrenos em alicive.

§ 1º. Na ZC, as edificações com até 10 (dez) metros de gabarito ficam dispensadas o recuo frontal obrigatório, quando o uso for não residencial/misto.

§ 2º. Na ZC, para os usos residenciais, as edificações deverão respeitar o recuo de 4 (quatro) metros.

§ 3º. Na ZC, para todos os usos, quando a edificação tiver mais de 11 (onze) metros de gabarito, deve-se aumentar em 1 (um) metro o recuo, a partir dos 4 (quatro) metros, para cada 8,4 (oito metros e quarenta centímetros) no gabarito das respectivas edificações.

§ 4º. Na ZC, as edificações que possuírem mais de 10 (dez) metros de altura, independente da altura final, deverão utilizar recuos laterais e de fundos progressivos, de forma a promover o

escalonamento dos afastamentos, da seguinte forma:

- a) Gabarito até 10 (dez) metros: mínimo 2 (dois) metros; e
- b) A partir de 10,01 (dez virgula zero um) metros:  $h/5$ . Considera-se “h” a altura da edificação, sendo a diferença entre o nível da laje de cobertura do último pavimento, excluído o ático e a casa de máquinas, e o nível da soleira do térreo.

**Comentário:** Sugere-se seguir a lei 2288/97 existente.

**Art. 26.** São consideradas faixas não edificantes:

- I.** 15 (quinze) metros da faixa de domínio das Vias de Interesse Regional;
- II.** ...
- III.** 9 (nove) metros de cada lado das linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão;

**Comentário:** Excluir a metragem. Corrigir para seguir as diretrizes das respectivas concessionárias;

**Art. 27.** A densidade habitacional máxima definida conforme estabelece o Quadro 1 do Anexo II, é dada pela relação entre unidades habitacional por hectare e com base na dimensão mínima do lote a fim de garantir o adensamento urbano qualificado.

**Comentário:** Corrigir para Quadro 2, do Anexo III

**Art. 28.** No que se refere à quantidade mínima destinada às vagas de estacionamento, fica estabelecido que:

- I.** Para habitações residenciais com área construída até  $50\text{m}^2$  (cinquenta metros quadrados) deverá ser adotado 1 (uma) vaga/U.H;
- II.** Para habitações residenciais com área construída superior a  $50\text{m}^2$  (cinquenta metros quadrados), deverá ser adotado 2 (duas) vagas/U.H;

**Comentário:** Corrigir para 1 vaga/U.H. para cada  $150\text{m}^2$  de construção residencial conforme a Lei 2288/1997.

- III.** ...
- IV.** Para usos especiais, deverá ser adotado os padrões estabelecidos no Quadro 2, Anexo III;

**Comentário:** Corrigir para Quadro 3, do Anexo IV

§ 1º. É permitido ao empreendedor majorar o número de vagas exigidas no Quadro 3 - Anexo IV, a seu critério.

§ 2º. Quando da abertura de novas empresas ou instituições, em locais onde não esteja satisfeita a condição mínima de vagas de estacionamento, estas vagas serão aceitas em estacionamentos conveniados, **localizados próximos do objeto** de exigência, desde que devidamente comprovado o convênio.

**Comentário:** Especificar o raio de localização do estacionamento conveniado.

**§ 3º. Para novas empresas ou instituições, no qual, os atendimentos serão online ou apenas delivery, o número de vagas deverá ser analisado pela CTA.**

**Comentário:** Acrescentar o parágrafo 3º, pois nem todas as empresas atendem o público presencialmente.

§ 4º. ...

**Art. 29. ...**

§5º. No caso em que imóveis estiverem alocados em duas ou mais zonas/macrozonas distintas, **poderão ser adotados os parâmetros correspondentes à zona/macrozona de maior predominância, desde que esta incida em, no mínimo, 75%** (setenta e cinco por cento) do total do lote ou gleba.

**Comentário:** Alterar para: §5º. No caso em que imóveis estiverem alocados em duas ou mais zonas/macrozonas distintas, deverão seguir as normas respectivas de cada zona/macrozonas. Poderão ser adotados os parâmetros correspondentes à zona/macrozona de maior predominância, desde que esta incida em, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do total do lote ou gleba.

**Art. 32.** É vedada a execução de qualquer construção nas **encostas do morro do Cristo e no morro do Alto da Serra e em qualquer área indicada** como sendo de preservação permanente, bem como em qualquer outra encosta que ultrapasse o **limite legal de 45° (quarenta e cinco graus) na linha de maior declive.**

**Comentário:** No Mapa não está bem especificado e acima de 45° é considerado APP e deverá ser alterado pela Lei Municipal de Meio Ambiente, a qual deverá ser criada conforme consta na Lei

## Federal.

**Art. 33.** O Agrupamento de preservação ambiental e paisagística é composto por áreas com significativo interesse ambiental, paisagístico e para o desenvolvimento rural, englobando porções do território não urbanizadas, compreende as áreas **com maior produção agrícola**, com topografia acidentada, com cobertura vegetal significativa e com grande oferta de atrativos turísticos.

**Comentário:** Por se tratar de Agrupamento de preservação ambiental alterar para “com **menor produção agrícola**”.

**Art. 35.** Compreendem o agrupamento de preservação ambiental e paisagística as zonas de uso e ocupação:

**I.** Zona de Conservação do Ambiente Natural - ZCAN, engloba grandes maciços de área de interesse ambiental e paisagístico, com declividades acentuadas e **cobertura vegetal significativa**, onde há interesse de recuperação, conservação, manutenção e ampliação dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental, sendo permitidos usos residenciais de baixa densidade e de interesse público, voltados para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem, equipamentos comunitários e/ou espaços de lazer e contemplação;

**Comentário:** Especificar o que compreende cobertura vegetal significativa, pois um gramado é uma cobertura vegetal significativa, um cafezal é cobertura vegetal significativa, entendemos que esta ZCAN refere-se a uma mata nativa.

**II.** Zona de Uso Rural Sustentável - **ZRUS**, é caracterizada pela presença de atividades agrícolas e atrativos turísticos rurais e ocupação de baixa densidade habitacional, alterando o meio ambiente natural, devendo a ocupação característica destes territórios ser conciliada aos aspectos ambientais e de recursos hídricos;

**Comentário:** Alterar “ZURS”

**III.** ....

§1º Nas zonas ZCAN e **ZRURS** as formas de ocupação possíveis devem respeitar o Estatuto da Terra, Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Código Florestal e Normativas da **CETEBS** e

Legislações ambientais do estado de São Paulo.

**Comentário:** Alterar “ZURS” e “CETESB”

§4º Nas zonas ZCAN e ZRURS o lote mínimo é de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**Comentário:** Alterar “ZURS” e excluir a metragem e seguir a regulamentação vigente do INCRA.

§5º. São critérios para delimitação da ZIA os espaços públicos existentes e projetados, incluindo a Área de Preservação Permanente - APP;

**Comentário:** Muitas ZIAS não constam demarcadas no Mapa, é necessário ajustar, bem como suprimir as áreas particulares demarcadas como ZIA.

**Art. 38.** Compreendem o agrupamento de manutenção da morfologia as zonas de uso e ocupação:

**I.** Zona Rururbana – ZRU, é caracterizada pela presença de loteamentos em processo de ocupação, entremeados por vegetação e áreas desocupadas, situados na transição entre o urbano e o rural; baixa densidade habitacional entremeada por áreas verdes e rurais, devendo a ocupação característica destes territórios ser conciliada aos aspectos ambientais e de recursos hídricos; e

**Comentário:** Esta errado no mapa, corrigir “ZUR” para “ZRU”.

**II.** Zona Rururbana Isolada - ZRUI, é caracterizada pelas áreas isoladas da sede principal do município e apresentam dinâmicas urbanas com a presença de núcleos urbanos informais.

**Comentário:** Esta errado no mapa, corrigir “ZURI” para “ZRUI”.

**Art. 42.** Nas zonas predominantemente residenciais, populares ou não, deverá ser previsto espaço para a instalação de centros comerciais, de prestação de serviços e de comércio de apoio ao bairro, como supermercados, farmácias, padarias, açougues e outros, sendo proibidas oficinas de funilaria, pintura e mecânica.

**Comentário:** Alterar para: “Nas zonas predominantemente residenciais, populares ou não, deverá ser previsto espaço para a instalação de centros comerciais, de prestação de serviços e de comércio de apoio ao bairro, como supermercados, farmácias, padarias, açougues e outros.”

**Art. 43.** Nas ZPR2 e ZEIS, para as edificações com mais de 10 (dez) metros de gabarito o recuo deverá ser de 4 (quatro) metros.

**Art. 46.** ...

**II.** Melhorar o sistema de mobilidade urbana, por meio da implantação das intervenções e diretrizes viárias propostas, da continuidade do sistema viário existente, da regulamentação do estacionamento na área central e do incentivo ao transporte a pé;

**Comentário:** Alterar, transporte coletivo e transporte sustentável

**Art. 47.** ...

**IV.** Zona de Atividade Econômica - ZAE, corresponde áreas onde se observa atividades de serviços, por exemplo grandes equipamentos hoteleiros e industriais, caracterizadas por gerarem potenciais incômodos ao uso residencial.

§1º. São usos permitidos na ZC os usos classificados como R1, R3, nR1 e nR2.

**Comentário:** Acrescentar "R2".

§2º. São usos permitidos na ZOP os usos classificados como R1, R2, R3, nR1, nR2 apenas nas Vias Arteriais e diretrizes viárias.

**Comentário:** Não há referências sobre diretrizes viárias.

**Art. 48.** Na ZC, as taxas de ocupação e de permeabilidade poderão ser dispensadas, a depender de aprovação da Comissão Técnica de Análise e do Conselho Municipal da Cidade.

**Comentário:** A lei deve ser igual para todos, não devendo ser privilegiada nenhuma Zona e grande parte da ZC esta demarcada como área de alagamento, sendo de suma importância prever soluções técnicas para evitar problemas futuros.

**Art. 49.** Para evitar visibilidade, destaque ou ambiência dos bens tombados pelo CONDEPHAAT, a saber, Escola Estadual Lourenço Franco de Oliveira e Sobradoda Rua Sete de Setembro, nenhuma obra de construção ou demolição poderá ser executada na área compreendida num raio de 300 (trezentos) metros sem que o projeto seja aprovado nos termos do Art. 13 da Lei Municipal nº 2.531/2000.

**Comentário:** Acrescentar “sem que o projeto seja analisado pelo Conselho Técnico e aprovado nos termos...”

**Art. 52. ...**

**IV. Loteamentos empresariais:** destinados exclusivamente ao uso empresarial, industrial/logística e outros, na Zona de Atividade Econômica - ZAE;

**Comentário:** Não consta no mapa nenhuma área para novos loteamentos empresariais.

**VI. Condomínio de lotes:** é a modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde a um lote, cujo dimensionamento deverá respeitar o zoneamento, sobre o qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que, o lote como um todo se mantém privado nos termos das Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979 e nº 13.465/2017.

**Comentário:** Alterar a parte destacada para: “considerando a área do lote somado a sua fração das áreas comuns (Acrescentar a definição)”

**Art. 55. As glebas ou lotes objetos de parcelamento do solo** deverão reservar 15% (quinze por cento) da sua área bruta para doação ao município, cuja destinação deverá ser para:

**Comentário:** Substituir a frase em destaque para “Os loteamentos...”

**Parágrafo único:** Os projetos de desmembramento com mais de 7.000 m<sup>2</sup> (sete mil metros) de área bruta, que resultem em mais de 10 (dez) lotes deverão prever a doação de área públicas conforme estabelece o caput.

**Comentário:** Sugerimos a exclusão deste parágrafo, pois, por se tratar de uma área pequena, ela já estará localizada em loteamento consolidados, os quais já doaram tais áreas, além de não ser um incentivo à futuros investidores.

**Art. 57. ...**

**III. Áreas não parceláveis e não edificantes;**

**Comentário:** Especificar o que são áreas não parceláveis e não edificantes.

**Art. 59. ...**

**I.** Comprimento máximo das quadras – abertas e muradas, deverá ser de 200 (duzentos) metros, podendo as quadras serem limitadas por Ruas, Vieiras ou Sistemas de Lazer, para que não haja prejuízo da mobilidade urbana e da segurança viária do trânsito de pedestres e ciclistas;

**Comentário:** Acrescentar: ...metros podendo ser alterada dependendo da topografia do local e análise da CTA, podendo as quadras...

**II.** As vias com acesso único para entrada e saída (cul-de-sac) deverão ter comprimento máximo de 150 metros, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores;

**Comentário:** Sugerimos que mantenha a mesma metragem máxima a ser utilizada para a quadra, que é de 200 metros.

**III.** Somente quando não houver condições técnicas de continuidade viária em função da topografia, poderá ser admitida em projeto de loteamento a implantação de apenas uma via com acesso único para entrada e saída (cul-de-sac) com comprimento máximo de 300 (trezentos) metros, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores, neste caso, deverá ser previsto dispositivo para retorno no meio da quadra;

**Comentário:** Sugerimos a alteração do texto para: “Somente quando não houver condições técnicas de continuidade viária em função da topografia, poderá ser admitida em projeto de loteamento a implantação de apenas uma via com acesso único para entrada e saída (cul-de-sac) com comprimento máximo de 400m medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública, a ser analisado e aprovado pela CTA”.

**V.** Em áreas excessivamente acidentadas e desde que se trata de casos excepcionais, admite-se 20% (vinte por cento) das vias com rampa máxima de 16% (dezesseis por cento);

**Comentário:** Considerando a topografia de nossa Cidade sugerimos a alteração do texto para: “Em áreas excessivamente acidentadas e se tratando de casos excepcionais, admite-se vias com rampa máxima a ser determinada pela topografia do local, viabilidade técnica e aprovação da CTA.

**Art. 67. ...**

**d)** Certidão ou atestado dos concessionários de serviços públicos, Sabesp e CPFL, informando a existência ou a possibilidade de prover o parcelamento com **abastecimento de água potável**, afastamento de esgotos sanitários, iluminação pública e rede de energia elétrica.

**Comentário:** Alterar para: “abastecimento de água tratada”.

**Art. 69.** No caso da obrigatoriedade de implantação de infraestrutura por parte do empreendedor, o interessado deverá proceder com o Termo de Compromisso para a prestação de caução e solicitar o Termo de Verificação de Obras/Aceite - TVO nos moldes do processo de loteamento.

**Comentário:** Alterar o “e” para “ou”. Pois caso tenha sido feita a infraestrutura a caução é dispensável.

**Art. 73. ...**

**V)** **Demolição da obra caso** a irregularidade não seja sanada pelo interessado nos prazos estabelecidos, propõe-se a demolição de obra.

**Comentário:** Excluir “Demolição da obra” e iniciar a frase com “Caso a irregularidade... Pois no final já é proposto a demolição.”

**Art. 74.** A infração a qualquer dispositivo da proposta de parcelamento do solo acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas pela **Lei Federal nº 6.766/79**, a aplicação das seguintes penalidades, sucessiva e cumulativamente:

**Comentário:** Acrescentar após Lei Federal nº 6.766/79 “ou outras que vierem a lhe substituir”

**II.** Caso a infração não seja regularizada, o responsável será intimado ao pagamento de multa, na forma de penalidade pecuniária, **à razão de R\$ 2,20 (dois reais e vinte centavos) por metro quadrado** de área bruta de parcelamento determinando a imediata regularização da situação em 30 (trinta) dias corridos ou prazo a ser fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no período estabelecido;

**Comentário:** Alterar para valor calculado em proporção da UFESP, não há referência sobre o valor especificado.

**III. ...**

**b)** Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da

área objeto do parcelamento do solo, quando for **contatada** irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros; e

**c) Comentário:** Corrigir para “constatada”.

## ANEXO IX DEFINIÇÕES

**ÁREA CONSTRUÍDA:** somatório de toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção das saliências, beiral e/ou marquise;

**ÁREA COMUM:** é aquela que pode ser usada por todos os condôminos e que não está no espaço de uma unidade privada. Tais como: vias de acesso, passeio, salão de festas, piscina, quadras esportivas, área verde, etc;

**ATIVIDADE:** uso de um prédio ou de um espaço físico para moradia, negócios, indústria, entre outros;

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAMAX):** índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote;

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO (CAMIN):** índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima de construção permitida, determinante para a incidência de IPTU Progressivo no Tempo e Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória -PEUC;

**COEFICIENTE DE COBERTURA VEGETAL (CCV):** é a relação da área coberta por vegetação e a área total do lote;

**CONDOMÍNIO:** São edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, horizontal ou vertical, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores;

**DENSIDADE CONSTRUTIVA:** Corresponde ao índice de ocupação do território, do ponto de vista da área construída e da edificação;

**DENSIDADE POPULACIONAL:** Refere-se ao número de indivíduos pela unidade de superfície.

- FACHADA ATIVA:** Ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial; e
- FRUIÇÃO PÚBLICA:** Área livre interna ou externa à edificação localizada no pavimento térreo com acesso direto ao logradouro público e destinado à circulação pública não exclusiva a usuários ou moradores da edificação;
- GABARITO:** é a altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o piso térreo e o ponto mais alto da cobertura;
- GERAÇÃO DE TRÁFEGO:** trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;
- HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS):** é aquela destinada ao atendimento das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com unidade habitacional tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem;
- IMPACTO:** alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior a esta incidência;
- INFRAESTRUTURA URBANA:** são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público;
- LOTE MÁXIMO:** dimensão máxima permitida para o lote;
- LOTE MÍNIMO:** dimensão mínima do lote, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão;
- LOTEAMENTO:** Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- MOBILIDADE:** é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição;
- PERICULOSIDADE:** associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo – GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.
- POLO GERADOR DE TRÁFEGO:** são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens causando reflexos negativos na circulação viária de seu entorno imediato;
- POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA:** refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores,

materiais particulados e/ou fumaça devendo-se observar o limite estabelecido em legislação estadual;

**POLUIÇÃO HÍDRICA:** trata-se do impacto causado ao meio ambiente pelas atividades que lançam efluentes incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e ou sistema coletor;

**POLUIÇÃO POR RESÍDUOS SÓLIDOS:** trata-se do impacto causado pela atividade que produz e/ou estoca resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

**POLUIÇÃO SONORA:** incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;

**POLUIÇÃO VISUAL:** trata-se do impacto visual produzido na paisagem urbana pela veiculação de publicidades, luminosos, faixas e outdoors;

**PORTE DO EMPREENDIMENTO:** incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação;

**RECUO:** refere-se ao espaço livre com relação às divisas, podendo ser de frente, lateral ou de fundos;

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:** é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**TAXA DE OCUPAÇÃO (TO):** relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote;

**TAXA DE PERMEABILIDADE (TP):** relação percentual entre área mínima permeável, permitindo assim infiltração de água no solo do lote, e área total do lote;

**TESTADA MÍNIMA:** dimensão mínima da frente do lote;

**TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS (TVO):** termo, a ser expedido pela prefeitura, que atesta a conclusão das obras de infraestrutura - das concessionárias e dos demais órgãos competentes - de parcelamento do solo;

**U. H.:** Unidade habitacional

**URBANIZAÇÃO:** qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial;

**USO MISTO:** é a utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;

**USO NÃO RESIDENCIAL:** compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais;

**USO RESIDENCIAL:** destinado à habitação;

**VAGAS DE ESTACIONAMENTO:** quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno, vinculada ao tipo de uso ou atividade.

**VAZIOS URBANOS:** Lotes ou glebas de terra inseridos na área urbana dotadas, ou não, de infraestrutura e equipamentos sociais e que não cumprem a função social; e

**VIBRAÇÃO:** quanto ao impacto causado por atividades geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinário.

#### **APONTAMENTOS DOS ANEXOS:**

##### **ANEXO I – Mapa Zoneamento Urbano**

Sugere-se uma revisão aprofundada pois há muitos pontos controversos que podem causar divergências nas decisões da CTA.

##### **ANEXO III – QUADRO 2**

**Macrozona de Desenvolvimento Rural (MZDR):** Excluir a metragem e seguir a regulamentação vigente do INCRA.

**Macrozona Urbana (MZU):** Há necessidade de um estudo melhor para justificar os limites estipulados (Dimensões do lote, Coeficiente de Aproveitamento (CA), TO, TP, Gabarito (m), Recuo (m), Densidade habitacional máx.)

##### **ANEXO IV – QUADRO 3**

**Comentário:** Corrigir para 1 vaga/U.H. para cada 150m<sup>2</sup> de construção residencial conforme a Lei 2288/1997.

##### **ANEXO V – QUADRO 3**

**Comentário:** Corrigir para 1 vaga/U.H. para cada 150m<sup>2</sup> de construção residencial conforme a Lei 2288/1997

Sem mais para o momento, nos colocamos a disposição.



Continuaremos trabalhando em prol de nossa cidade e esperamos contribuir sempre com esta Egrégia Casa de Leis.

Na oportunidade renovamos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente.

Serra Negra, 18 de Setembro de 2024.

ASSOCIACAO DOS  
ENGENHEIROS  
AGRONOMOS E  
GEOCIENTIS:076024190  
00162

Assinado de forma digital por  
ASSOCIACAO DOS  
ENGENHEIROS AGRONOMOS E  
GEOCIENTIS:07602419000162  
Dados: 2024.09.18 13:23:34  
-03'00'

---

Marcos Aurélio de Araújo Gomes  
Presidente da Associação dos Engenheiros, Agrônomos e Geocientistas da  
Região de Serra Negra (AEAGRSN)