



## Prefeitura da Estância Turística de Avaré

**Conselho Municipal do Plano Diretor**  
Lei Complementar nº 154, de 27 de setembro de 2011

**PROCESSO CMPD N.º 010/2011**

Interessado(a) **VILMA ZANLUCHI**

Abertura: **20/12/2011**

Segmento: **Política Urbana**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

## Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 154, de 27 de setembro de 2011



### TERMO DE ABERTURA DE PROCESSO

Processo CMDP nº 010/2011

Interessado: VILMA ZANLUCHI

Assunto: Protocolo 007/2011

A interessada protocolizou em 19/12/2011 sob n.º 007/2001 solicitação ao Conselho Municipal do Plano Diretor requerendo esclarecimentos sobre os critérios de uso e ocupação do solo a serem utilizados nos vazios urbanos existentes na Macrozona do Núcleo Central – MZ1. A solicitação é composta folha única numerada de 002.

Procede-se a abertura deste processo para análise e posterior deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Avaré, 20 de dezembro de 2011.

**SILMARA RODRIGUES**  
1ª Secretária CMPD

CG-MA 002  
PREFEITURA

Avaré, 19 de dezembro de 2011.

Ao

Conselho Municipal do Plano Diretor

Prezados Senhores,

Com base no artigo 143, inciso X da Lei 154/2011, venho pela presente solicitar esclarecimentos sobre os critérios de uso e ocupação do solo a serem utilizados nos vazios urbanos existentes na Macrozona do Núcleo Central – MZ1, conforme abaixo descrito:

- 1) As regras de ocupação trazidas no artigo 49 e parágrafos da referida lei são aplicáveis igualmente para todos os vazios existentes na MZ1?
- 2) Vazios urbanos localizados na Zona Sul, Sudeste, Leste e Noroeste poderão ser ocupados com os mesmos critérios de vazios urbanos localizados à Norte e à Oeste, considerando as restrições do inciso I do artigo 11, da LC n.º 154?
- 3) É possível a implantação de nova ZEIS nos vazios urbanos localizados nas Zonas Sul, Sudeste, Leste e Nordeste considerando as restrições do inciso I do artigo 11?
- 4) Quais os procedimentos a serem adotados pelo empreendedor que desejar implantar novo loteamento e ou parcelamento nos vazios urbanos existentes na MZ1?
- 5) Uma vez recebida a solicitação de implantação de novo empreendimento, quais os procedimentos a serem adotados pelo setor competente da Prefeitura.

Atenciosamente,



Vilma Zanluchi

Protocolo 007/2011  
Recebido em 19/12/2011  
Vista  
Simara Rodrigues  
RG: 28.063.628-5



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

## Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 154, de 27 de setembro de 2011



### Processo CMDP nº 010/2011

A solicitação objeto deste processo foi apresentada ao Plenário do CMDP em 21/12/2011.

Por autorização do Sr. Presidente encaminho o presente para apreciação e parecer da(o) Conselheiro...*Manuel Nassif Avila*...

Avaré, 21 de dezembro de 2011.

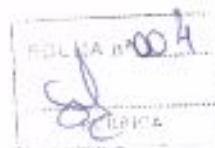
  
**SILMARA RODRIGUES**  
1ª Secretária CMDP



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 154, de 27 de setembro de 2011



Processo nº 010/2011

Abertura: 20/12/2011

## Distribuição de Processo

Relator: Marcelo Nassif Avelar

Integrantes:

.....  
.....  
.....

Obs.: Devida a complexidade do assunto em 21/12/2011 ficou

condicionada discussão pela rede e somente quando maturada  
será relatado, não contando por tanto prazo para devolução

Devolver Processo relatado até: .....

Data Retirada: .....

Assinatura do Relator responsável pela retirada .....



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

## Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 154, de 27 de setembro de 2011

Processo nº 010/2011

Abertura: 20/12/2011

Interessado: Vilma Zanluchi



Distribuído para: Marcelo Nassif Avellar

**Integrantes:** Antonio Justino Martins, Antonio Nunes, Bethina M.Melado, Eduardo Zanella, Giovani Antonangelo, Graziela F. Doneux, João José Dalcim, José Americo Henriques, Luiz Faraldo, Paulo Ciccone e Thiago C.Maragno.

### Objeto - Política Urbana:

Requer esclarecimentos sobre os critérios de uso e ocupação do solo à serem utilizados nos vazios urbanos existentes na Macrozona do Núcleo Central – MZ1.

### Relatório / Análise Global

Com base no artigo 143, inciso X da Lei 154/2011, venho pela presente solicitar esclarecimentos sobre os critérios de uso e ocupação do solo a serem utilizados nos vazios urbanos existentes na Macrozona do Núcleo Central – MZ1, conforme abaixo descrito:

**Art. 143. Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor:**

**X – deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;**

- 1. As regras de ocupação trazidas no artigo 49 e parágrafos da referida lei são aplicáveis igualmente para todos os vazios existentes na MZ1?**

#### Seção I

#### **Da Macrozona do Núcleo Central – MZ1**

**Art. 49.** Na Macrozona do Núcleo Central – MZ1 – as decisões e as responsabilidades de gestão serão compartilhadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, o Grupo Técnico de Apoio - GTA e a comunidade envolvida com a respectiva área de abrangência.

**§ 1º** A ocupação dos atuais e de novos parcelamentos da Macrozona do Núcleo Central – MZ1, obedecerão aos seguintes parâmetros urbanísticos, quanto a:

- C.A. (coeficiente de aproveitamento) = mínimo de 0,2 e máximo de 2,5;
- T.O. máxima (taxa de ocupação) = 65 %;
- T.P. (taxa de permeabilidade) = 15 %;
- número máximo de pavimentos = 2 para ZR;  
4 para ZM1, ZM2 e ZM3.

**§ 2º** Os novos parcelamentos da Macrozona do Núcleo Central – MZ1, obedecerão aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- área mínima do lote = 200,00 m<sup>2</sup> para ZEIS;  
300,00 m<sup>2</sup> para ZR, ZM1;  
500,00 m<sup>2</sup> para ZM2, ZM3;  
1.000,00 m<sup>2</sup> para ZIC.
- testada mínima do lote = 10,00 m para ZEIS;  
12,50 m para ZR, ZM1;  
15,00 m para ZM2, ZM3;  
25,00 m para ZIC.



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

## Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 154, de 27 de setembro de 2011

FOLHA 05  
20

§ 3º Nos parcelamentos existentes, na Macrozona do Núcleo Central – MZ1, os desmembramentos de lotes, obedecerão a testada mínima de 10,00m, a partir da promulgação desta Lei Complementar.

§ 4º Os limites máximos de pavimentos nas ZM1, ZM2 e ZM3 poderão ser alterados pela aplicação dos instrumentos previstos nos artigos 103 e 107.

- 2. Vazios urbanos localizados na Zona Sul, Sudeste, Leste e Noroeste poderão ser ocupados com os mesmos critérios de vazios urbanos localizados à Norte e à Oeste, considerando as restrições do inciso I do artigo 11, da LC n.º 154?**

**Art. 11.** Para a realização das diretrizes da política de uso e ocupação do solo adotam-se as seguintes ações estratégicas:

*I- delimitação de novo perímetro urbano, respeitando, ao Sul, os limites da Vila Esperança, Jardim Califórnia, Vila Operária, Jardim Brasil Novo, Jardim Di Fiori e Terras de São José, de modo não permitir novos parcelamentos de solo em áreas inseridas na bacia hidrográfica do Alto Paranapanema, ao Norte, nos limites dos contornos das urbanizações do Residencial Camargo, Água da Onça, Duílio Gambini e Cid Ferreira, à Leste, nos contornos do Jardim Tropical e Jardim Paraíso, de modo a não permitir aumento da carga de águas pluviais na Bacia do Córrego do Lageado, evitando assim inundações na área Central, à Oeste, nos contornos do Avaré Golf Country;*

**Não, pois tem que se levar em conta o impacto de vizinhança e o critério ambiental (em especial a drenagem).**

- 3. É possível a implantação de nova ZEIS nos vazios urbanos localizados nas Zonas Sul, Sudeste, Leste e Nordeste considerando as restrições do inciso I do artigo 11?**

**Não, em razão das restrições elencadas anteriormente.**

- 4. Quais os procedimentos a serem adotados pelo empreendedor que desejar implantar novo loteamento e ou parcelamento nos vazios urbanos existentes na MZ1?**

**Consultar o CMPD, a Prefeitura, Sabesp e outros órgãos que se façam necessários dependendo da área em questão.**

- 5. Uma vez recebida a solicitação de implantação de novo empreendimento, quais os procedimentos a serem adotados pelo setor competente da Prefeitura.**

**A solicitação é protocolada na Secretaria da Habitação que encaminha primeiramente ao CMPD e depois às demais áreas envolvidas, de acordo com procedimento já efetuado pela Secretaria.**



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

## Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 154, de 27 de setembro de 2011



### Conclusão

Data 09/02/2012

1. Conclui-se que os vazios urbanos inicialmente terão seus projetos analisados pelo CMPD, mas uma vez delineada a "vocação" da área a própria secretaria da Habita o dará continuidade ao processo como já fazia antes do Plano Diretor.
2. Conclui-se que os vazios urbanos das áreas já restritas pelo Plano Diretor terão seus projetos primeiramente analisados pelo CMPD para posterior aprova o ou não pelos demais órgãos competentes, pois a existência de classifica o de algum loteamento não se configura como característica obrigatória da área em questão.
3. Conclui-se que para a aprova o de novos empreendimentos nos vazios urbanos serão utilizados os critérios de impacto de vizinhança e impacto ambiental.

  
Marcelo Nassif Avellar





# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

## Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 154, de 27 de setembro de 2011

RESOLUÇÃO CMPD N.º 007/2012



*Dispõe sobre critérios de uso e ocupação do solo para os vazios urbanos.*

O Conselho Municipal do Plano Diretor, usando as atribuições que lhe confere o artigo 143 da Lei Complementar n.º 154/2011, em consonância com o aprovado na reunião ordinária realizada em 14 de fevereiro de 2012, ao que se refere o Processo CMPD n.º 010/2011,

CONSIDERANDO o art. 11, inciso I da LC n.º 154/2011;

CONSIDERANDO o art. 49 da LC n.º 154/2011,

**RESOLVE:**

Art. 1º. As solicitações para novas ocupações dos vazios urbanos deverão primeiramente ser encaminhadas para análise do CMPD,

Parágrafo único: A solicitação que trata o caput deste artigo deverá vir acompanhada do ante projeto urbanístico que defina a característica da ocupação.

Art. 2º. Para a aprovação de novas ocupações dos vazios urbanos serão utilizados os critérios de impacto de vizinhança e impacto ambiental.

Art.3º. A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Avaré, 15 de fevereiro de 2012.

Marcos Boock Rutigliano  
Presidente

FOLHAS Nº 9  
82

CERTIDÃO DE ARQUIVAMENTO DE PROCESSO

Processo CMPD n.º 010/2011.

Interessado: Valma Zanluchi

Certificamos que o presente processo possui 8 folhas e foi encerrado nesta data.

Avaré, 30 de maio de 2012.

  
\_\_\_\_\_  
SILMARA RODRIGUES  
1ª SECRETÁRIA