



**ANEXO I**

O Conselho Municipal da Cidade, reunido em 04 de julho de 2025, analisou a proposta apresentada e manifesta-se pela viabilidade do Projeto de Lei que altera a Lei Complementar Municipal nº 461, de 27 de outubro de 2021 – Plano Diretor Participativo (PDP), bem como quanto à alteração do Decreto Municipal nº 13.670, de 28 de outubro de 2021, fundamentando sua posição nas seguintes justificativas:

A inclusão de áreas no perímetro urbano correspondentes às matrículas nº 73.755, nº 73.756 e nº 58.739, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Votuporanga-SP, destinadas à regularização de loteamentos de chácaras implantados de forma irregular, bem como a inclusão das áreas referentes às matrículas nº 20.572, nº 32.164, nº 31.959, nº 20.690 e nº 15.761, para fins de implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, mostra-se pertinente e vantajosa para o Município.

Os proprietários buscam exercer as prerrogativas previstas nos arts. 232 a 236 da Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP), com o objetivo de promover a regularização fundiária e a implantação de empreendimentos de interesse social. Ressalta-se que tais medidas atendem ao interesse público, pois favorecem o ordenamento territorial, conferem segurança jurídica aos ocupantes e ampliam a oferta de moradias dignas, contribuindo para a efetivação do direito à habitação.

No que tange à descaracterização da Área de Preservação Permanente (APP) vinculada à Matrícula nº 71.724, integrante da Zona de Lazer e Proteção Ambiental (ZLP), o Conselho analisou o parecer técnico da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, que recomendou a descaracterização da referida área como APP. Ademais, conforme explanação do Chefe da Divisão de Cartografia e Dados Geoespaciais, foi realizada vistoria técnica *in loco* que não identificou a presença de cursos d'água ou nascentes, corroborando a conclusão técnica pela exclusão da área da Zona de Lazer e Proteção Ambiental (ZLP).

A alteração de zoneamento das quadras dos cadastros municipais **NE-11-13-07, NE-11-13-10, NE-11-13-13, NO-11-13-10, NO-11-13-15, NO-11-13-17, SO-11-01-05, SO-11-01-10, SO-11-01-14, SO-11-01-19, SO-11-01-22, SO-11-05-03, NE-21-09-27, NE-21-09-25, NO-21-13-35, NE-21-13-35, NO-21-13-31, NE-21-09-19, NE-21-09-14, NE-21-09-11, NE-21-09-08, NE-21-09-02, NE-21-09-05, NE-21-13-03, NE-21-13-08, NE-21-13-13, NE-21-13-18, NE-21-13-34, NE-21-13-23, NE-11-01-04, NE-21-09-16, NE-21-09-29, NE-**



21-13-32, NE-21-13-31, NO-21-13-12, NE-21-13-29, NE-21-13-28, NE-21-13-27, NE-21-13-21, NE-11-01-02, NE-21-09-13, NE-21-09-10, NE-21-09-07, NE-21-09-01, NE-21-09-04, NE-21-13-02, NE-21-13-07, NE-21-13-12, NE-21-13-17, NE-21-13-33, NE-21-13-22 e NE-11-01-03 da Zona de Comércio e Serviços Centrais (ZCC) para a Zona de Comércio e Serviços Gerais (ZCG). O zoneamento vigente, conforme definido na legislação, diverge da realidade fática observada no local; sua adequação promove maior coerência e garante segurança jurídica às atividades existentes.

A alteração de zoneamento dos cadastros **NE-21-01-08, NE-21-01-10, NE-21-01-12 e NE-21-01-14** da Zona de Predominância Residencial (ZPR) para a Zona Residencial Mista (ZRM). O zoneamento vigente, conforme definido na legislação, diverge da realidade fática observada no local; sua adequação permite a instalação de atividades com baixo impacto que contribuem para o adensamento do entorno, permitindo usos mais diversificados e compatíveis com o perfil urbano que vem se consolidando no local.

Em razão das alterações no perímetro urbano, no zoneamento e na descaracterização da área da Zona de Lazer e Proteção Ambiental, ficam alterados os Mapas Municipais nº 01 a 12, conforme estabelecido na Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP).

Em relação às alterações dos artigos da Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP), apresenta-se a seguir a síntese das modificações:

A inclusão do inciso XII no artigo 69 da referida Lei Complementar tem por objetivo ampliar as competências do Conselho Municipal da Cidade, conferindo-lhe a atribuição de analisar e emitir parecer sobre propostas de substituição de área institucional por contrapartida social. Essa medida visa assegurar maior controle social e transparência nos processos decisórios relacionados ao planejamento urbano e à implementação dos instrumentos urbanísticos.

No artigo 168 da Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP), propõe-se a revogação das alíneas “a” e “b” e a correção da alínea “c”, todas do inciso I do §1º, com o objetivo de adequar as metragens previstas para as vias locais. Tal medida se justifica pela identificação de incorreções nos valores anteriormente estabelecidos, que vinham gerando inconsistências na aplicação da norma urbanística.

As alterações no §1º do art. 234, no caput e §2º do art. 408, assim como nos caputs



dos arts. 409 e 410, todos da Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP), têm por objetivo atualizar o sistema de georreferenciamento adotado pelo Município. Essa atualização consiste na substituição do Plano Topográfico Local (PTL) pela coordenada UTM, com datum SIRGAS 2000. Tal medida é necessária para garantir maior precisão técnica e compatibilidade com os sistemas modernos de posicionamento global (GPS), contribuindo para a integração da base cartográfica municipal com as bases estaduais e federais.

A inclusão dos artigos 304-A, 304-B e 304-C na Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP) tem como objetivo regulamentar os empreendimentos de interesse social, conferindo-lhes benefícios e isenções, além de estabelecer as medidas a serem adotadas em caso de descaracterização desses empreendimentos enquanto de interesse social. Dessa forma, a inclusão desses dispositivos revela-se medida necessária e oportuna, diante da necessidade de regulamentar de forma clara os empreendimentos habitacionais de interesse social no âmbito do Município de Votuporanga.

O artigo 311 da Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP) foi revogado para adequação às novas disposições do projeto de lei, considerando que não poderá mais ser adotada a metragem mínima prevista no inciso II do artigo 4º da Lei Federal nº 6.766/1979. Em substituição, o artigo 304-A estabelece que a metragem mínima dos lotes deverá ser de 160m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 8 (oito) metros. Dessa forma, a revogação do artigo 311 visa adequar a legislação municipal ao novo parâmetro definido.

O §3º do art. 364 foi alterado para adequar-se à situação prevista no art. 304-A, inciso III, que dispõe sobre a possibilidade de utilização de até 2% (dois por cento) do percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área institucional para implantação de equipamentos urbanos, reservando-se, no mínimo, 3% (três por cento) para equipamentos comunitários. Ademais, a alteração do inciso III do §5º estabeleceu que a dimensão mínima da área institucional deve possibilitar a inscrição de um círculo com diâmetro de 45 metros (quarenta e cinco metros) em seu plano horizontal, garantindo, assim, que a área institucional seja suficiente para ser utilizada em convênios.

Ainda no mesmo artigo, foram incluídos o §7º e o inciso I, com o propósito de adequar-se ao instrumento da contrapartida social estabelecido pelo art. 560-A. Essa inclusão



permite que a reserva de área institucional exigida possa ser compensada por meio da contrapartida social, desde que sua viabilidade técnica e o benefício social sejam devidamente comprovados por meio de Decreto de Expedição de Diretrizes, elaborado com base nos pareceres emitidos pelas Secretarias afins.

Em relação ao restabelecimento do §5º do art. 365 da Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP), anteriormente revogado pela Lei Complementar Municipal nº 530, de 05 de março de 2024, esclarece-se que a revogação ocorreu por equívoco, uma vez que sua intenção original era restringir-se exclusivamente aos equipamentos comunitários, não se estendendo aos espaços livres de uso público.

Diante disso, propõe-se o restabelecimento do referido parágrafo, mantendo-se a vedação de confrontação direta entre espaços livres de uso público e lotes, os quais deverão, obrigatoriamente, ser separados por vias públicas. Excepciona-se dessa regra os casos em que os sistemas de lazer forem destinados à mitigação dos impactos gerados por muros de condomínios de lotes e loteamentos de acesso controlado.

A alteração do caput dos artigos 439 e 442 da Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP) tem por finalidade ampliar os prazos de vigência do Decreto de Diretrizes Urbanísticas e da Aprovação Prévia dos empreendimentos, passando de 12 (doze) para 24 (vinte e quatro) meses.

Além disso, propõe-se a alteração dos artigos 445 e 453 da mesma lei, com o objetivo de ampliar, respectivamente, o prazo de validade do Decreto Municipal de Aprovação Final do Empreendimento e o prazo para a execução das obras de infraestrutura, de 2 (dois) para 4 (quatro) anos. Em ambos os casos, admite-se a prorrogação pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, mediante justificativa técnica e solicitação formal do interessado, desde que o decreto de aprovação final esteja vigente.

Nesse contexto, revoga-se o §1º do artigo 453, adequando a redação legal às novas disposições normativas.

Tais modificações visam adequar os prazos legais à realidade prática da tramitação dos processos e à complexidade dos empreendimentos. Ademais, evitam retrabalhos administrativos, otimizam os recursos técnicos da administração pública e contribuem para a eficiência na gestão do território municipal.

A alteração do art. 458 da Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP) inclui o §5º, que prevê que o projeto de "As Built" será analisado



pelo Departamento de Geoprocessamento, sendo encaminhado ao Setor de Levantamento Topográfico somente quando necessário.

Tal inclusão tem por objetivo conferir maior clareza procedimental e assegurar que a análise e aprovação dos projetos de “As Built” sejam realizadas no âmbito da própria Secretaria de Planejamento Urbano, evitando encaminhamentos desnecessários a outras secretarias, salvo nas situações em que a complexidade do levantamento exija avaliação técnica complementar.

A inclusão do inciso XI ao art. 475 da Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP) tem por objetivo conferir ao Comitê Municipal de Urbanismo a competência para análise e manifestação acerca da caracterização de loteamentos como empreendimentos de interesse social.

Essa alteração visa conferir maior segurança jurídica ao processo de enquadramento dos empreendimentos nessa categoria, garantindo que a análise seja realizada de forma colegiada, com base em critérios técnicos e em consonância com as diretrizes da política municipal de habitação e desenvolvimento urbano.

A inclusão dos artigos 560-A, 560-B e 560-C na Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP) tem como objetivo instituir o instrumento urbanístico da contrapartida social, estabelecer a fórmula para cálculo do valor da contrapartida e definir os momentos em que sua cobrança será exigida.

Esses dispositivos visam oferecer alternativas à tradicional exigência de áreas institucionais, permitindo que, em situações específicas e justificadas, o Município opte pela aplicação da contrapartida social de natureza pecuniária, desde que comprovada sua viabilidade técnica e benefício social, mediante Decreto de Expedição de Diretrizes, elaborado com base em pareceres técnicos de diagnóstico e demanda emitidos pelas Secretarias afins — como Educação, Saúde, Assistência Social, Esporte e Lazer, Cultura e Turismo — ou por outro órgão competente que a Administração julgar pertinente.

Foi ainda sugerida pelo plenário a inclusão de parágrafo único no artigo 560-A, com a seguinte redação: “Parágrafo único. Os recursos provenientes da contrapartida social deverão, preferencialmente, ser destinados à implantação, ampliação ou qualificação de equipamentos comunitários ou de infraestrutura urbana na área de influência direta do empreendimento que lhes deu origem, respeitados os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e do interesse público.”



Além das alterações relacionadas à Lei Complementar Municipal nº 461/2021 – Plano Diretor Participativo (PDP), foi também objeto de deliberação a alteração do Decreto Municipal nº 13.670, de 28 de outubro de 2021, com o intuito de incluir a atividade classificada sob o CNAE 2539-0/01 – Serviços de usinagem, tornearia e solda, na categoria Industrial de Interferência Ambiental Nível 3 (I3).

Essa inclusão justifica-se pelo fato de que, embora a atividade de solda constitua etapa essencial e tecnicamente conexa à atividade de serralheria — já classificada como I3 —, não constava formalmente enquadrada na mesma categoria, o que gerava insegurança jurídica e dificultava a regularização de empreendimentos que integram ambas as atividades em um único processo produtivo.

Considerando que os serviços de usinagem, tornearia e solda apresentam grau de interferência ambiental equivalente ao da fabricação de artigos de serralheria, sua equiparação normativa revela-se necessária para assegurar isonomia de tratamento e viabilizar o pleno exercício dessas atividades de forma integrada e regular, em conformidade com os parâmetros estabelecidos para a categoria I3.

Diante do exposto, o Conselho Municipal da Cidade, avalia e manifesta, com base nas justificativas apresentadas por seus membros reunidos em Plenário, que o Projeto de Lei Complementar é favorável e atende ao seu objetivo principal.

Documento assinado digitalmente



TÁSSIA GÉLIO COLETA  
Data: 25/07/2025 09:33:24-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**TÁSSIA GÉLIO COLETA**

Presidente do CONCIDADE

**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano**

Rua São Paulo, Nº 3815 - Patrimônio Velho - Votuporanga/SP - CEP 15.500-010  
Fone: (17) 3405-9749 - [conselhodacidade@votuporanga.sp.gov.br](mailto:conselhodacidade@votuporanga.sp.gov.br)

