PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

“DISCIPLINA O PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS NO MUNICÍPIO DE CONCHAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS QUE ESPECIFICA.”

LUIZ VANDERLEI MAGNUSSON, Prefeito do Município de Conchal, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

Faz Saber, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – O parcelamento do solo e urbanizações especiais para fins urbanos no município de Conchal será regido por esta Lei Complementar.

Art. 2º – O parcelamento do solo e urbanizações especiais para fins urbanos poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei Complementar.

§ 1º – Considera-se loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º – Considera-se desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação do já existente.

§ 3º – Considera-se lote: o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões e área atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor Estratégico de Conchal para a zona em que se situe e que já tenha sido submetido a processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 4º – Considera-se gleba: a porção de terra, identificada em matrícula própria, que não tenha sido submetida a processo de parcelamento para fins urbanos.

~~§ 5º – É parte integrante desta lei o ANEXO I – Pedido de diretrizes para parcelamento do solo.~~

~~§ 6º – É parte integrante desta lei o ANEXO II – GLOSSÁRIO, contendo as definições.~~

CAPÍTULO II
DAS RESTRIÇÕES DE TERRENO E LOCAL

Art. 3º—O parcelamento do solo e urbanizações especiais na Macroárea de Expansão Urbana somente será permitido através da expansão do perímetro urbano, o que se dará através de lei municipal complementar específica, mediante parecer favorável do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA quanto à existência de infraestrutura e atendimento aos ditames do Plano Diretor Estratégico de Conchal.

Art. 4º—Não será permitido no município de Conchal o parcelamento do solo e urbanizações especiais para quaisquer fins:

~~I— Na Macrozona Rural;~~

I- Na Macroárea Rural;

II- Em terrenos alagadiços, sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento das águas;

III- Em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV- Em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);

V- Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI- Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

VII- Onde não haja disponibilidade de estender a infraestrutura.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção I

Dos Loteamentos

Subseção I

Dos Parâmetros urbanísticos

Art. 5º —Os lotes resultantes de loteamentos deverão atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona onde se situem, assim definidos:

I - Macroárea Urbana e Macroárea de Expansão Urbana:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

quadrados.

- a) Área mínima de 275 (duzentos e setenta e cinco) metros
- b) Frente mínima de 11,00 (onze) metros
- c) Profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.
- d) Lotes de Interesse Social poderão ter área mínima de 160 (cento e sessenta) metros quadrados, sendo frente mínima de 8,00 (oito) metros e profundidade mínima de 20,00 (vinte) metros.

II - Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA:

- a) Área mínima de 500,00 (quinhentos) metros quadrados.
- b) Frente mínima de 15,00 (quinze) metros.
- c) Profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.

III - Zona Especial de Interesse Industrial – ZEIND:

a) Área mínima de 500,00 (quinhentos) metros quadrados para ZEIND I e de 1.500,00 (um mil e quinhentos) metros quadrados para ZEIND II, do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

b) Frente mínima de 15,00 (quinze) metros para ZEIND I e de 25 (vinte e cinco) metros para ZEIND II, do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

c) Profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.

IV - Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT:

a) Área mínima de 500,00 (quinhentos) metros quadrados.

b) Frente mínima de 15,00 (quinze) metros.

c) Profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.

V - Zona Especial de Paisagem Edificada – ZEPE:

a) Área mínima de 275,00 (duzentos e setenta e cinco) metros quadrados.

b) Frente mínima de 11,00 (onze) metros.

c) Profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.

§ 1º – O parcelamento do solo na macroárea de expansão urbana somente poderá ocorrer após a sua transformação em perímetro urbano, conforme as necessidades constatadas pela administração municipal e ouvida a equipe técnica do GTA, quando serão respeitadas as condições e índices urbanísticos estabelecidos neste artigo.

§ 2º – Na macroárea de expansão urbana, exceto na Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT, será permitida a compensação do índice de permeabilidade do solo permutando essa exigência por medidas que realizem a captação, armazenamento e uso da água de chuva em substituição à água tratada.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

§ 3º – Será permitida na Macroárea Urbana e Macroárea de Expansão Urbana, exceto nas zonas especiais nela contidas, a urbanização de lotes com área mínima de 200,00 metros quadrados, em quantidade não superior a 20% (vinte por cento) do total dos lotes urbanizados, calculados sobre as áreas líquidas, desde que incluídos e distribuídos alternadamente nas quadras, de forma a não partilharem de divisa lateral entre si.

§ 4º – No caso previsto no parágrafo 2º deste artigo, os lotes com área inferior a 275,00 (duzentos e setenta e cinco) metros quadrados deverão ter frente mínima de 8,00 (oito) metros e profundidade mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.

§ 5º – Os casos elencados nos parágrafos § 3º e § 4º deste artigo não se aplicam a desmembramentos.

§ 6º – Os lotes de esquina e os que forem irregulares deverão permitir a inscrição, no seu interior, de um retângulo com lados de 10,00 m (dez metros) por 15,00m (quinze metros), devendo respeitar a área mínima de 275,00 m² (duzentos e setenta e cinco metros quadrados).

Art. 6º– Nos projetos de parcelamento de solo, realizados pelo poder público ou pela iniciativa privada, não será permitido que lotes e áreas destinadas a sistemas de lazer, ou áreas verde ou de preservação permanente partilhem a mesma divisa.

Art. 7º –Os processos de parcelamento de solo não poderão gerar lotes de fundo.

Art. 8º –Os lotes que apresentarem partes em cotas mais baixas, inferiores a 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) metros em relação à cota mais baixa do eixo da rua, deverão reservar, obrigatoriamente nos fundos, faixa “non aedificandi” com largura de 2,00 (dois) metros.

Art. 9º –No parcelamento do solo e urbanizações especiais, o comprimento das quadras não poderá ser superior a 150 (cento e cinquenta) metros e a largura inferior a 40,00 (quarenta) metros.

Subseção II

Da Infraestrutura

Art. 10 –Nos planos de loteamento encaminhados à Prefeitura será exigido e executado por conta do urbanizador ou empreendedor:

- a) Instalação de rede interna de distribuição de água potável;
- b) Instalação do sistema de adução e ou reservação de água potável, se necessário;
- c) Instalação de rede interna de coleta de esgotos;
- d) Instalação de rede de afastamento e ou tratamento de esgotos, se necessário;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

- e) Sistema de drenagem urbana;
- f) Colocação de guias e sarjetas;
- g) Instalação de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;
- ~~h) Instalação do sistema de iluminação pública com no mínimo lâmpadas de 100 Watts vapor de sódio ou equivalente a LED (Light Emitting Diode) cujo projeto deverá ser aprovado pela empresa concessionária da rede de energia elétrica em até 120 (cento e vinte) dias após aprovação do projeto urbanístico pelo GRAPOHAB;~~
- h) Instalação do sistema de iluminação pública com no mínimo lâmpadas de 100 Watts vapor de sódio ou equivalente a LED (Light Emitting Diode) cujo projeto deverá ser aprovado pela empresa concessionária da rede de energia elétrica em até 120 (cento e vinte) dias após aprovação do projeto urbanístico pelo GRAPOHAB;
- i) Pavimentação das vias;
- j) Execução das calçadas e rampas de acessibilidade;
- k) Aplicação do mobiliário urbano, no tipo e local necessário;
- l) Paisagismo dos sistemas de lazer;
- m) Os projetos urbanísticos, de loteamento, arborização de parques, praças, bosques e jardins públicos do Município deverão conter o plantio de espécies de árvores frutíferas na proporção de 30% (trinta por cento) no mínimo do total de árvores ou mudas a serem plantadas;
- n) Arborização do sistema viário em quantidade de mudas equivalentes ao número de lotes;
- o) Sinalização completa do sistema viário em conformidade com o Código Brasileiro de Trânsito;
- p) No planejamento e na urbanização das vias, praças, logradouros, parques e demais espaços de uso público, deverão ser cumpridas as exigências dispostas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT e princípios do desenho universal.

§ 1º – Poderão ser propostas pavimentações alternativas ao asfalto que serão submetidas à análise do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental - GTA, que poderá, a seu critério, aprovar ou não a proposta desde que esta não desarmonize com a paisagem urbana, não ocasione dificuldades à manutenção e à sinalização viária, bem como não comprometa a segurança e o conforto dos usuários.

§ 2º – A rede de energia elétrica domiciliar, salvo impossibilidade técnica a critério da companhia concessionária, deverá ser do tipo compacta com os fios encapados.

§ 3º – Os empreendimentos localizados em regiões que não puderem ser atendidas pelas redes públicas de coleta de esgotos deverão implantar tratamento próprio, devidamente aprovado pelos órgãos competentes.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

§ 4º – A execução das calçadas nos termos da alínea j) deste artigo, deverá ter: largura central de 1,20 (um vírgula vinte) metros, em concreto Fck 20 Mpa desempenado na espessura de 5 (cinco) cm, sobre lastro de brita na espessura de 5 (cinco) cm e juntas de dilatação a cada 3,00 (três) m; ou em piso intertravado (bloquetes de concreto) sobre lastro de areia/cimento e as laterais do concreto/bloquetes até o alinhamento predial e do concreto/bloquetes até as guias, em grama esmeralda devendo contemplar as áreas de lazer e institucional, devendo as quadras com lotes contar apenas com grama esmeralda, sendo o proprietário do lote, obrigado a executar a calçada, antes mesmo do pedido de certidão de Habite-se.

§ 5º – A colocação de macromedidor de água potável na entrada dos parcelamentos de Loteamento Fechado ou Vila.

§ 6º – A Prefeitura Municipal é obrigada a exigir do urbanizador a sua participação nos investimentos em serviços de infraestrutura urbana cuja necessidade, mesmo que parcialmente, tenha se originado da implantação do empreendimento sob sua responsabilidade.

Subseção III

Do Sistema Viário

Art. 11 – O sistema viário projetado nos parcelamentos e urbanizações especiais atenderá às condições, parâmetros e diretrizes estabelecidos na Lei que Institui o Sistema de Mobilidade do Município de Conchal;

Art. 12 – As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 13 – Nas margens de estradas de rodagem e de áreas de preservação permanente é obrigatória a implantação de ruas com gabarito mínimo de 16,00 m (dezesseis metros).

Art. 14 – Ao longo das águas correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória reserva de faixa “*non aedificandi*” de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 15 – A disposição das vias públicas de um plano de loteamento deverá garantir a continuidade do traçado das ruas vizinhas, salvo as vias locais de Loteamentos Fechados.

Art. 16 – A execução do paisagismo das áreas de acompanhamento do sistema viário será de responsabilidade do urbanizador.

Subseção IV

Das Áreas a serem Reservadas

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 17 – Os projetos de parcelamento do solo e urbanizações especiais deverão obrigatoriamente reservar as áreas públicas destinadas a ruas, áreas verde e/ou sistemas de lazer, e áreas de uso institucional e lotes, não inferiores a:

I- 10,00% (dez por cento) para espaços livres de uso público (áreas verde e/ou sistemas de lazer);

II- 5,00% (cinco por cento) para Uso Institucional;

III- 20,00% (vinte por cento) para o Sistema Viário;

~~**IV-** 10,00% (dez por cento) para área permeável.~~

IV- A área permeável deverá atender a regulamentação estadual aplicável à espécie.

~~§ 4º – Nos casos em que a gleba indicada para o parcelamento do solo industrial, comercial e prestação de serviços, apresentar a ocorrência de Área de Preservação Permanente – APP, o percentual correspondente não entrará no cálculo das áreas públicas (verdes/sistemas de lazer e institucionais);~~

§ 1º – O percentual estabelecido será aplicado sobre a área total da gleba a ser parcelada, inclusive sobre as áreas de preservação permanente, se houver.

§ 2º – No caso de ser a área ocupada pelo Sistema Viário inferior a 20,00% (vinte por cento) da área total a subdividir a diferença será acrescida ao mínimo das áreas reservadas para Sistemas de Lazer ou Equipamentos Comunitários.

§ 3º – Não será permitida a destinação de áreas de preservação permanente para sistemas de lazer.

~~§ 8º – Os espaços públicos, as praças e jardins e as áreas institucionais destinadas ao lazer e ao bem-estar da população, terão obrigatoriamente, 20% (vinte por cento) de seus equipamentos destinados aos portadores de necessidades especiais e idosos, sendo 10% (dez por cento) dos equipamentos destinados aos deficientes visuais e 10% (dez por cento) aos idosos.~~

§ 4º – Os empreendimentos em processo de instalação e os futuros, deverão adequar seu calçamento aos portadores de necessidades especiais, mantendo a guia rebaixada no início e término de cada quarteirão.

§ 5º – Os proprietários de novos loteamentos deverão instalar placas nos cruzamentos das ruas, com a denominação das mesmas em braille, bem como placas informativas dos serviços públicos que servem o referido loteamento.

§ 11º – As despesas decorrentes desta lei, poderão correr por conta de parcerias com a iniciativa privada, por exigência aos empreendedores, e por verbas governamentais decorrentes de convênio, sem ônus para o Município.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

§ 6º – Além das áreas mencionadas no caput do artigo, serão igualmente doados sem encargos para o Município, mediante escritura por conta do empreendedor, lote(s) com área mínima e frente mínima previstas para o tipo de loteamento aprovado, conforme tabela abaixo:

Área total a lotear:	Número de lotes:
Até 200.000 m ²	01 (um)
Acima de 200.000 m ² até 400.000 m ²	02 (dois)
Acima de 400.000 m ² até 600.000 m ²	03 (três)
Acima de 600.000 m ²	04 (quatro)

§ 7º – No caso de mais de um lote doado, os mesmos deverão ficar juntos na mesma quadra;

§ 8º – É proibida a doação mencionada no § 1º em pecúnia, sendo os lotes somente utilizados para permuta em eventual melhoria viária, aumento de área para sistema de lazer e/ou institucional, sempre mediante autorização do Chefe do Executivo após competente avaliação da Prefeitura Municipal de Conchal e autorização legislativa;

Art. 18 – A Prefeitura Municipal poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa “*non aedificandi*” destinadas a equipamentos urbanos.

Parágrafo único – Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, gás encanado, rede de telefonia e transmissão de dados, imagem e voz.

Art. 19 – As áreas de domínio do Município mencionadas no artigo 17 poderão ser recebidas antecipadamente pela Prefeitura Municipal de Conchal, por doação pura e simples, no seu todo ou em parte, desde que fixadas as diretrizes pelo Departamento Municipal de Planejamento, e haja interesse público, com anuência do Chefe do Executivo, mediante aprovação pela Câmara Municipal através de Lei específica.

~~**Parágrafo único** – As partes, Município e Proprietário da gleba, estando de acordo com a antecipação prevista no artigo 19, poderá ser criado pelo Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal de Conchal a intenção através de processo próprio, para que se adote as providências cabíveis, com justificativa, área interessada, memorial descritivo e projeto.~~

Parágrafo único – Estando as partes de acordo com a antecipação prevista no caput deste artigo, poderá ser entabulado um Termo de Ajustamento de Conduta, para que se adote as providências cabíveis, com justificativa, área interessada, memorial descritivo e projeto.

Subseção V

Das Áreas de Preservação Permanente

~~Art. 20 — Nos processos de parcelamento do solo e urbanizações especiais deverão ser respeitadas as áreas de preservação permanente e obedecidos os recuos e demais parâmetros estabelecidos pela Lei Federal Nº 4.771/1965 — Código Florestal Federal e suas alterações.~~

Art. 20 – Nos processos de parcelamento do solo e urbanizações especiais deverão ser respeitadas as áreas de preservação permanente e obedecidos os recuos e demais parâmetros estabelecidos pelo Código Florestal Federal e suas alterações.

Seção II

Dos Desmembramentos

Art. 21 – Nenhum desmembramento, dentro do perímetro urbano, ainda que em inventário, doação, divisão amigável, compra e venda ou quaisquer outros meios admitidos em direito, poderá ser realizado, nem averbado no Serviço de Registro de Imóveis, sem elaboração de projeto realizado por profissional habilitado pelo CREA e aprovação prévia da Prefeitura Municipal.

Art. 22 – Os desmembramentos de lotes urbanos estarão sujeitos aos mesmos parâmetros exigidos para os loteamentos nas suas respectivas zonas, sendo requisitos para desmembramentos de glebas e lotes:

I. Que as dimensões, áreas, recuos e demais índices urbanísticos do lote gerado obedeçam aos valores mínimos estabelecidos pelo zoneamento local, sendo que a profundidade máxima dos lotes produzidos não deverá ser superior a 50,00 (cinquenta) metros;

II. Que resultem em lotes independentes, observadas as características de testada profundidade e área da zona em que se situe;

III. Que todos os lotes tenham frente para via pública;

IV. Que, se edificado, não sejam ultrapassados os índices urbanísticos da respectiva zona.

V. Que seja comprovada a existência da infraestrutura urbana.

Art. 23 – Não se caracteriza como desmembramento a edificação de mais de um imóvel dentro do mesmo lote.

~~Art. 24 — Os desmembramentos realizados sobre lotes que já tenham sido submetidos a processo de loteamento anterior ficarão dispensados da reserva de áreas institucionais e da obrigação da aplicação do percentual mínimo para o sistema viário, estabelecido no artigo 17 desta lei.~~

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 24 – Os desmembramentos realizados sobre lotes que já tenham sido submetidos a processo de loteamento anterior ficarão dispensados da reserva de áreas públicas e da obrigação da aplicação do percentual mínimo para o sistema viário, estabelecido no artigo 17 desta lei.

~~**Art. 25** – Os desmembramentos realizados sobre glebas que não tenham sido submetidas a processo de loteamento anterior deverão reservar as áreas públicas previstas no artigo 17 desta lei, exceto aquelas destinadas ao sistema viário.~~

Art. 25 – Os desmembramentos realizados sobre glebas que não tenham sido submetidas a processo de loteamento anterior deverão reservar as áreas públicas previstas no artigo 17 desta lei, exceto aquelas destinadas ao sistema viário ou pagar em pecúnia o valor equivalente apurado pela Comissão Municipal ao Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura.

Seção III

Da Subdivisão e reagrupamento de lotes

Art. 26 – O terreno gerado pelo reagrupamento de lotes, mantidas as áreas institucionais e o sistema viário existentes, guardará a sua condição de lote, ficando dispensado, no caso de ser submetido a desmembramento ou novo parcelamento, de novamente reservar de áreas institucionais ou do percentual mínimo para o sistema viário.

Parágrafo único – No caso do novo lote gerado pelo reagrupamento vir a ser objeto de novo loteamento, exceto pelo disposto neste artigo, ficará sujeito a todos os parâmetros urbanísticos da zona onde se situe.

CAPÍTULO IV

DAS URBANIZAÇÕES ESPECIAIS

Seção I

Dos Condomínios Horizontais (ver direito)

Art. 27 – Os condomínios horizontais, assemelhados a loteamentos, caracterizados pela urbanização de lotes ou glebas, com a geração de lotes autônomos, destinados a edificações térreas, assobradadas ou de edifícios, regulados pela Lei Federal nº 4591/1964 e legislação posterior, estão obrigados ao atendimento de todos os parâmetros urbanísticos e demais exigências adotados para parcelamento do solo nas zonas em que se situem.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

§ 1º – Nos condomínios horizontais, a área institucional destinada a equipamentos comunitários deverá ser desmembrada da gleba e doada a municipalidade, ficando externa ao empreendimento e de frente para a via pública, sendo facultado ao município optar por receber em doação outro terreno, com área igual ou superior àquela que tem direito, em outro local.

~~§ 2º~~ – Os sistemas viário e de lazer exigidos ficarão sob domínio do condomínio e sem acessibilidade pública, sendo a sua manutenção responsabilidade dos condôminos enquanto perdurar o sistema condominial, devendo, em caso da sua extinção, serem doados à municipalidade.

§ 2º – Os sistemas viário e de lazer exigidos ficarão sob domínio do condomínio e com acesso controlado, sendo a sua manutenção responsabilidade dos condôminos enquanto perdurar o sistema condominial, devendo, em caso da sua extinção, serem doados à municipalidade.

§ 3º – Os condomínios horizontais estarão dispensados de executar os serviços constantes nos itens constantes nas alíneas k, l, m e n do art. 10 desta Lei Complementar.

Art. 28 – Os condomínios que venham a ser construídos sobre terrenos que já tenham sido submetidos a processo de loteamento anterior estarão dispensados das reserva de áreas institucionais e de lazer, bem como do percentual mínimo para o sistema viário.

Art. 29 – Nos condomínios, os equipamentos urbanos, tais como rede de energia elétrica domiciliar, rede de telefonia e transmissão de dados, imagem e voz serão fiscalizados, recebidos e mantidos pelos órgãos responsáveis ou concessionários, a critério dos mesmos. O sistema interno de abastecimento de água, o sistema interno de coleta e tratamento de esgotos e as redes internas de águas pluviais serão implantadas atendendo aos projetos aprovados pela municipalidade e mantidas pelo condomínio.

Seção II

Do Loteamento de interesse social

Art. 30 – Será permitida a urbanização de lotes de interesse social, reservados para a implantação de unidades habitacionais populares destinadas à população de baixa renda.

Parágrafo único – A urbanização de lotes de interesse social poderá ocorrer através de loteamento ou desmembramento.

Art. 31 – O lote de interesse social poderá ter área mínima de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) e deverá ter frente mínima de 8,00 (oito) metros e profundidade mínima de 20,00 (vinte) metros.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 32 – Os loteamentos de interesse social poderão ocorrer se estiverem atrelados à construção de unidades habitacionais, ou unidades habitacionais e lotes, neste caso na proporção de 50% de unidades habitacionais, o que lhes atribui a característica de Loteamento de Interesse Social, ficando autorizada a sua comercialização também na forma de lotes, face ao seu interesse social.

~~**Parágrafo Único** — O empreendedor autorizado a comercializar o empreendimento em forma de lote, deverá oferecer contrapartida, comprometendo-se a executar no Município, obras e infraestruturas, na proteção de áreas de interesse histórico, cultural e urbanístico, bem como a construção de CEMETs, Unidades de Saúde e Praças, tendo como garantia das obras, os lotes caucionados, que só poderão ser vendidos após a construção dos equipamentos públicos, bem como projetos técnicos em geral, às suas expensas, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de expedição do Alvará do Loteamento, à razão de 0,283 (zero vírgula duzentos e oitenta e três) UFESP — Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, por metro quadrado de lote.~~

Parágrafo Único – O empreendedor autorizado a comercializar o empreendimento misto, ou seja, composto de unidades habitacionais e lotes, deverá oferecer contrapartida ao Município, comprometendo-se a executar, às suas expensas: projeto, obra ou infraestrutura urbana previamente definida pelo Departamento de Planejamento nos termos do regulamento do Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, ou pagar em pecúnia ao Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura uma compensação à razão de 0,283 (zero vírgula duzentos e oitenta e três) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, por metro quadrado de lote não edificado, tendo como garantia da contraprestação, os lotes caucionados, que só poderão ser escriturados após a construção dos equipamentos públicos ou a quitação da contrapartida em pecúnia, na mesma proporção de execução das obras, limitada ao prazo previsto no cronograma das obras do empreendimento, a contar da data de expedição do Alvará do Loteamento, podendo ser prorrogado mediante justificativa técnica.

Art. 33 — Os loteamentos de Interesse Social não poderão conter menos de 50 (cinquenta) unidades residenciais e/ou lotes por empreendimento.

~~**Parágrafo único** — O loteador autorizado a implantar a quantidade acima de 50 (cinquenta) unidades, deverá oferecer contrapartida em favor do Município, comprometendo-se a executar obras e infraestruturas, na proteção de áreas de interesse histórico, cultural e urbanístico, bem como projetos técnicos em geral, às suas expensas, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de expedição do Alvará do Loteamento, conforme tabela abaixo:~~

Art. 33 – O loteador autorizado a comercializar o empreendimento misto, ou seja, composto de unidades habitacionais e lotes, deverá ainda oferecer contrapartida por lote edificado, em favor do Município, comprometendo-se a executar, às suas expensas: projeto, obra ou infraestrutura urbana previamente definida pelo Departamento de Planejamento

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

nos termos do regulamento do Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, ou pagar em pecúnia ao Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, conforme tabela abaixo:

Quantidade de Lotes no Empreendimento.	Número de UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por m² de lotes a ser revertido em obras e infraestruturas em favor do Município.
De 01 a 200 lotes	0,024 (zero vírgula zero vinte e quatro) UFESP por m ² de lotes edificados;
De 201 a 400 lotes	0,048 (zero vírgula zero quarenta e oito) UFESP por m ² de lotes edificados;
De 401 a 600 lotes	0,072 (zero vírgula zero setenta e dois) UFESP por m ² de lotes edificados; e
Acima de 601 lotes	0,094 (zero vírgula zero noventa e quatro) UFESP por m ² de lotes edificados.

Parágrafo único – Para garantia da contraprestação, serão reservados os lotes caucionados, que só poderão ser escriturados após a construção dos equipamentos públicos ou a quitação da contrapartida em pecúnia, na mesma proporção de execução das obras, limitada ao prazo previsto no cronograma das obras do empreendimento, a contar da data de expedição do Alvará do Loteamento, podendo ser prorrogado mediante justificativa técnica.

Art. 34 – Todas as demais exigências e parâmetros urbanísticos exigidos para os loteamentos comuns também deverão ser respeitados para os loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social.

Art. 35 – Não será permitida a implantação de loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social nas Zonas Especiais – ZEIA, ZEIT, ZEIND e ZEPE.

Seção III

Do Loteamento de Acesso Controlado

~~**Art. 36** – Os loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que respeitados os requisitos dispostos nesta Lei, a exceção dos dispositivos especificados nessa Seção, caracterizado pela urbanização de lotes ou glebas, com a geração de lotes autônomos, destinados a edificações térreas e/ou assobradadas, ficando ainda, obrigados ao atendimento de todos os parâmetros urbanísticos e demais exigências adotadas para parcelamento do solo nas zonas em que se situem.~~

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 36 – O loteamento de acesso controlado constitui a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por Decreto Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, desde que respeitados os requisitos dispostos nesta Lei, caracterizado pela urbanização de lotes ou glebas, com a geração de lotes autônomos, destinados a edificações térreas e/ou assobradadas, ficando ainda, obrigados ao atendimento de todos os parâmetros urbanísticos e demais exigências adotadas para parcelamento do solo nas zonas em que se situem.

~~**Art. 37** – Quando da expedição do Decreto de Aprovação final do Loteamento Fechado, o Sistema Viário, as Áreas Verdes e o Sistema de Lazer passarão ao domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado por Decreto de permissão de uso em favor dos compromissários compradores.~~

Art. 37 – Quando da expedição do Decreto de Aprovação final do Loteamento de Acesso Controlado, o Sistema Viário, as Áreas Verdes e o Sistema de Lazer passarão ao domínio do Município, devendo o uso controlado destes locais ser outorgado por Decreto de permissão de uso em favor da Associação de Moradores.

§ 1º – Para a outorga da permissão de uso referida no caput deste artigo, o empreendedor deverá apresentar ao Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

- a) solicitação de viabilidade para aprovação desse tipo de loteamento;
- b) regulamento interno do loteamento de acesso controlado, que deverá ser devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, juntamente a aprovação do loteamento e que deverá atender ao Código Sanitário do Estado, bem como a taxa de ocupação exigidos pela Legislação Municipal referente ao Uso e Ocupação do Solo;

§ 2º – Após a apresentação dos documentos dispostos no parágrafo e alíneas anteriores o Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal, ouvido o GTA, emitirá uma Certidão e enviará para a apreciação do Prefeito Municipal, para que este expeça o Decreto de permissão de uso.

§ 3º – Depois da expedição do Decreto de permissão de uso privativo do sistema viário, das áreas verdes e do sistema de lazer do loteamento, relativo à parte fechada, em favor do empreendedor ou da Associação de Moradores, ficarão sem acessibilidade pública sendo a sua manutenção de responsabilidade do empreendedor ou dos compromissários compradores enquanto perdurar o sistema de fechamento do loteamento, devendo, em caso da sua extinção, ser revogado o Decreto de Permissão de Uso voltando assim ao domínio da municipalidade.

§ 4º – Tendo sido efetuada a venda dos lotes componentes do loteamento de acesso controlado, deverá ser formada uma Associação de Proprietários, observando os ditames legais.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

§ 5º – Após devidamente formada a Associação de Proprietários essa deverá requerer junto ao Poder Público Municipal a transferência da Permissão de Uso do sistema viário, das áreas verdes e do sistema de lazer do loteamento, relativo à parte fechada, em favor da Associação de Proprietários, que deverá ser outorgada por meio de Decreto Municipal e formalizada por escritura pública no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

§ 6º - A Coleta e remoção de lixo domiciliar nas vias internas ao empreendimento ficarão por conta da Associação de Proprietários, cabendo ao Município a coleta externa do empreendimento. O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública após liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Recebimento Definitivo.

§ 7º – Nos títulos aquisitivos (contratos de compromisso de compra e venda ou escritura de compra e venda) dos lotes constantes dos loteamentos de acesso controlado, deverá constar que o adquirente respeitará todas as regras de uso dos bens dispostos na Lei que concedeu o direito especial de uso e no regulamento interno.

Art. 38 – Para fins de caracterização de loteamento de acesso controlado tem-se como sendo o loteamento murado, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20m (dois virgula vinte) metros de altura e com portaria e controle de acesso.

§ 1º– Conceitua-se, para fins de aprovação e registro, o loteamento de acesso controlado como sendo a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação para fins residenciais podendo ter lotes comerciais devidamente especificados e com as restrições necessárias ao empreendimento, com abertura de novas vias de circulação e ou prolongamento de vias existentes, assim como de logradouros públicos, devendo a gleba ser fechada no todo ou em parte do seu perímetro, de modo a permitir o controle do acesso à porção fechada, cabendo aos proprietários o custeio da manutenção das obras e dos serviços internos à gleba.

§ 2º– O projeto de loteamento de acesso controlado, dentre outros, obedece aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I. Lote habitacional unifamiliar mínimo de 300,00 m² (trezentos metros quadrados de área), com frente mínima de 12,00m (doze metros);

II. Lote comercial com área em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor;

III. O sistema viário principal com largura total mínima de 16,00m (dezesseis metros), sendo 3,00 (três) metros para cada calçada e 10,00 (dez) metros para a faixa de rolamento;

III. O sistema viário secundário, exclusivamente para vias locais, sendo largura total mínima de 14,00m (quatorze metros) e com calçadas de 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) de cada lado;

IV. Vias em situações especiais que necessitem de uma rampa com inclinação maior, submetidas à análise do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, poderão atingir até 12% (doze por cento) de declividade;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

V. As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos poderão receber tratamento paisagístico, respeitando-se faixa mínima de 2,00m (dois metros);

VI. A faixa mínima, descrita no inciso anterior, poderá compor o percentual de espaços de uso público destinados ao sistema de lazer e área verde, autorizado ainda que possam existir lotes de quaisquer espécies que façam fundo com essas áreas, divisa com o muro;

VII. Havendo lotes comerciais, estes deverão ficar fora do perímetro fechado e de frente para a via pública e com acesso público.

VIII. O empreendedor autorizado a executar o loteamento de acesso controlado deverá oferecer contrapartida ao Município, comprometendo-se a executar, às suas expensas: projeto, obra ou infraestrutura urbana previamente definida pelo Departamento de Planejamento, nos termos do regulamento do Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, ou pagar em pecúnia ao Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura uma, compensação à razão de 0,141 (zero vírgula cento e quarenta e um) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, por metro de sistema viário fechado, tendo como garantia da contraprestação, os lotes caucionados, que só poderão ser escriturados após a construção dos equipamentos públicos ou a quitação da contrapartida em pecúnia, na mesma proporção de execução das obras, limitada ao prazo previsto no cronograma das obras do empreendimento, a contar da data de expedição do Alvará do Loteamento, podendo ser prorrogado mediante apresentação de justificativa técnica que seja deferida pelo GTA.

~~**Art. 39** – Nos loteamentos fechados, a área institucional destinada a creches, centros comunitários, abrigos e escolas, deverá ficar fora do perímetro fechado, ficando externa ao empreendimento e de frente para uma via pública, com acesso público.~~

Art. 39 – Nos loteamentos de acesso controlado, a área institucional deverá ficar fora do perímetro fechado e de frente para uma via pública de livre acesso.

~~§ 1º – O Município poderá optar por exigir áreas equivalentes em outras regiões indicadas pela Prefeitura ou o equivalente ao valor dessas áreas em obras de infraestrutura urbana, ou equipamentos urbanísticos, bem como projetos técnicos em geral, a ser executadas pelo Empreendedor no mesmo prazo das obras do loteamento fechado, desde que com aprovação da Câmara Municipal.~~

§ 1º – O Município poderá optar por exigir a área de 5% da área a ser loteada em outras regiões indicadas pela Prefeitura, devendo a área ter o mesmo valor ou o equivalente ao valor da avaliação da área em obras de infraestrutura urbana ou equipamentos urbanísticos, bem como projetos técnicos em geral, a serem executados pelo Empreendedor ou pagos em pecúnia ao Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, no mesmo prazo das obras do loteamento de acesso controlado.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

~~§2º – Para o cálculo do valor das áreas institucionais, destinadas a creches, centros comunitários, abrigos e escolas, nos termos do caput desse artigo o Município deverá:~~

~~I. – efetuar o cálculo usando como base o percentual referente a área institucional de creches, centros comunitários, abrigos e escolas, subtraindo o percentual referente as áreas necessárias ao sistema viário, áreas verdes, sistemas de lazer e áreas de preservação permanente, sendo o resultado dessa equação multiplicado pelo valor do m² (metro quadrado) de venda dos lotes à vista, nos termos da fórmula abaixo:~~

$$V = (AI \times (1 - (SV + AV + SL + APP))) \times AL \times VUL$$

~~Sendo:~~

~~V = valor da área institucional em R\$ (real)~~

~~AI = % área institucional~~

~~SV = % sistema viário~~

~~AV = % área verde~~

~~SL = % sistema de lazer~~

~~APP = % área de preservação permanente~~

~~AL = área total do loteamento em m²~~

~~VUL = valor unitário do lote à vista em R\$ / m²~~

~~Onde:~~

~~x = multiplicado~~

~~/ = dividido~~

~~R\$ = moeda financeira Brasileira = Real~~

~~% = percentual~~

~~m² = metro quadrado~~

§ 2º – O empreendedor autorizado a efetuar o fechamento do empreendimento com muros deverá oferecer contrapartida ao Município, comprometendo-se a executar, às suas expensas: projeto, obra ou infraestrutura urbana previamente definida pelo Departamento de Planejamento nos termos do regulamento do Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, ou pagar em pecúnia ao Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura uma compensação pecuniária à razão de 0,141 (zero vírgula cento e quarenta e um) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, por metro quadrado de sistema viário fechado, tendo como garantia da contraprestação, os lotes caucionados, que só poderão ser escriturados após a construção dos equipamentos públicos ou a quitação da contrapartida em pecúnia, na mesma proporção de execução das obras, limitada ao prazo previsto no cronograma das obras do empreendimento, a contar da data de expedição do Alvará do Loteamento, podendo ser prorrogado mediante apresentação de justificativa técnica que seja deferida pelo GTA.

Seção IV

Da Vila

Art. 40 – Entende-se por Vila o conjunto de unidades habitacionais unifamiliares e autônomas, dispostas horizontalmente, isoladas, agrupadas ou geminadas, fechadas com muro, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20 metros de altura, sendo identificado pelas seguintes características:

I. O objeto de venda ou aluguel de edificação autônoma à qual estão integradas áreas de terreno;

II. O objeto de direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;

III. As vias de circulação, praças e demais espaços coletivos internos, cobertos ou descobertos, são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão sua fração ideal nestes logradouros comuns;

IV. O perímetro da Vila é fechado e o acesso a mesma está sujeito à fiscalização dos condôminos;

V. O registro da Vila junto ao Cartório de Imóveis deverá seguir trâmites previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de novembro de 1964, **com suas posteriores alterações;**

VI. O número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo 3 (três) e no máximo de 99 (noventa e nove);

~~**VI.** Os terrenos ou glebas destinados à implantação das Vilas deverão possuir frente e acesso para vias públicas oficiais de circulação de veículos, com largura igual ou superior a 14 (quatorze) metros.~~

VI. Os terrenos ou glebas destinados à implantação das Vilas deverão possuir frente e acesso para vias públicas oficiais de circulação de veículos.

§ 1º– Nas áreas que integram a ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, a Vila possuirá as seguintes características:

a) as unidades habitacionais unifamiliares poderão ser superpostas em 1 (um) pavimento, configurando-se em térreo e superior;

b) poderá ser dispensado o fechamento do perímetro do conjunto e, nesse caso, doadas ao Município as ruas e demais áreas de uso comum, que se tornarão públicas;

c) a área do terreno ou gleba será igual ou inferior a 3,5 (três e meio) hectares e a quantidade máxima de unidades habitacionais unifamiliares será de 380

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

(trezentos e oitenta), preservada a exigência do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança para os conjuntos, cuja quantidade ultrapasse 200 (duzentas) unidades.

§ 2º – São obrigatórias a elaboração de projetos e a execução pelo proprietário da Vila, dos equipamentos de infraestrutura previstos nesta lei.

~~§ 3º – O proprietário da Vila ou os condôminos arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso h) do artigo 10 desta lei, com exceção dos conjuntos implantados nas ZEIS nos quais ficará a cargo do Município.~~

Art. 41 – Entende-se por área de uso privativo na Vila a parcela de terreno sobre a qual é edificada a unidade habitacional unifamiliar autônoma, devendo contar abrigo para veículo, coberto ou descoberto, de uso exclusivo.

Parágrafo único – Nas vilas implantadas em áreas localizadas nas ZEIS com unidades agrupadas e superpostas, a área de uso privativo será a área de projeção horizontal da unidade habitacional, acrescida da vaga de estacionamento de uso exclusivo com dimensões mínimas de 2,50 (dois e meio) metros x 4,50 (quatro e meio) metros e do quintal na unidade do pavimento térreo, quando houver.

Art. 42 – Entende-se por unidade habitacional unifamiliar autônoma na Vila a moradia com as seguintes características:

I – compartimentos específicos mínimos: sala, dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço;

II – área de construção mínima: 40 (quarenta) m²;

III – área mínima de banheiro igual a 3 (três) m² e igual ou maior a 15% (quinze por cento) do total da área destinada ao dormitório ou área mínima de 2,50 (dois e meio) m² nos conjuntos implantados nas ZEIS.

§ 1º - A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser térrea ou assobradada, sendo permitidas, em conjuntos implantados nas ZEIS, unidades superpostas até o limite de 1 (um) pavimento, configurando-se térreo e superior.

§ 2º – A unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser construída de forma agrupada de até no máximo de 6 (seis) unidades, desde que as paredes divisórias possuam no mínimo 19 (dezenove) centímetros de espessura.

§ 3º – Os conjuntos dessas unidades denominadas em série, terão afastamentos laterais mínimos de 4 (quatro) metros entre si e de 2 (dois) metros em relação a qualquer outra edificação e divisas do terreno, sendo permitido, em conjuntos implantados nas ZEIS afastamento lateral mínimo de 3 (três) metros entre si.

Art. 43 – O projeto urbanístico da Vila considerará os seguintes parâmetros:

I – área mínima de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma de 160 (cento e sessenta) m² com frente mínima de 8 (oito) metros e de 120 (cento e vinte) m² com frente mínima de 6 (seis) metros para unidades assobradas e agrupadas das ZEIS nos termos do parágrafo 3º do artigo 42 desta lei;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

~~II – acesso independente a cada unidade habitacional, através de vias públicas de circulação de veículos, internas ao conjunto;~~

II – acesso independente a cada unidade habitacional, através de via interna de circulação de veículos;

III – área mínima de circulação de veículos e pedestres 12% (doze por cento) da área total do terreno do empreendimento;

IV – área mínima do sistema de lazer coberta ou descoberta: 15% (quinze por cento) da área total do terreno do empreendimento ou equivalente a 7,5 (sete vírgula cinco) por cento no caso de Vilas implantadas nas ZEIS sendo obrigatório, nesses casos, a concentração de no mínimo 50% (cinquenta por cento) do total em uma só área;

V – a área de lazer e serviço da unidade autônoma não poderá situar-se na frente da área de uso privativo;

VI – largura mínima da via principal igual a: caixa total de 12,00 (doze) metros, com faixa de rolamento de 8 (oito) metros e passeios de 2 (dois) metros para via secundária igual a: caixa total de 10,00 (dez) metros, faixa de rolamento para 7,00 (sete) metros e passeios de 1,50 (um e meio) metros. A definição de via principal e via secundária será elaborada pelo Departamento de Planejamento segundo critério técnico. Para vilas com até 30 (trinta) unidades habitacionais e uma única via de acesso, será permitida a largura de 10 (dez) metros, sendo 7 (sete) metros para faixa de rolamento e 1,50 (um e meio) metros para calçadas em cada lateral;

VII – faixa de acomodação de veículos fora do empreendimento (via pública existente), junto ao portão de acesso, exceto para as Vilas implantadas nas ZEIS;

VIII – bolsão para carga e descarga de lixo domiciliar, fora da via pública, adjacente a área coberta, fechada ou não, destinada a depósito de lixo, tendo como base de cálculo 20 (vinte) litros por unidade habitacional unifamiliar autônoma, exceto nas Vilas implantadas nas ZEIS nas quais deverá ser previsto local apropriado para colocação do lixo domiciliar junto aos acessos das vias secundárias.

§ 1º – Entende-se como área de circulação de pedestre a área específica com piso adequado ao percurso dentro do lote, interligando a unidade habitacional unifamiliar autônoma às áreas de interesse internas ao lote à via pública.

§ 2º – A implantação de Vilas contíguas não poderá resultar em área total superior a 5 (cinco) hectares, nem tampouco em dimensão linear superior a 400 (quatrocentos) metros, caso em que será obrigatório prever vias públicas nos seus limites, conforme diretriz do órgão de planejamento.

§ 3º – As divisas da parte fechada, lindeiras a vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 2 (dois) metros.

~~Art. 44 – É obrigatória a reserva de terreno localizado na porção externa, com frente para a via pública, para ser doado ao Município como institucional, nas seguintes proporções:~~

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

~~I – 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 31 (trinta e um) a 50 (cinquenta) unidades;~~

~~II – 6,5% (seis e meio por cento) da área total do empreendimento, quando contiver de 51 (cinquenta e um) a 99 (noventa e nove) unidades autônomas;~~

Seção V

Dos Loteamentos de Chácaras de Recreio

~~Art. 45 – Somente permitido o parcelamento do solo para fins de implantação dos loteamentos de Chácaras de Recreio, com a finalidade de recreio, situados na Zona de Expansão Urbana, definida em legislação específica, em áreas que:~~

Art. 45 – Somente será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação dos loteamentos de Chácaras de Recreio, em glebas situadas na Macroárea Urbana e de Expansão Urbana, definida em legislação específica, em áreas que:

I – por suas características sejam próprias para a localização de serviços comunitários para as áreas rurais e circunvizinhas;

II – comprovadamente tenham perdido suas características produtivas, tornando antieconômico e inviável o seu aproveitamento rural, mediante laudo circunstanciado assinado por profissional habilitado.

Art. 46 – Os loteamentos para implantação de Chácaras de Recreio deverão atender os seguintes requisitos:

I – as áreas reservadas em todos os loteamentos, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema viário e áreas de bens dominiais, corresponderão a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total dos terrenos assim distribuídas:

a) 15% (quinze por cento) para sistema viário;

b) 5% (cinco por cento) para bem dominial.

II – os lotes resultantes de plano de loteamento de Chácaras e Sítios de Recreio deverão possuir as seguintes dimensões:

a) as dimensões mínimas dos lotes são: para área de 1.000,00 (um mil) m², frente de 20,00 (vinte) m;

b) área do lote maior que 1.500,00 (um mil e quinhentos) m² e menor que 2.000,00 (dois mil) m², frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m;

c) área do lote maior que 2.000,00 (dois mil) m² e até 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m², frente mínima de 30,00 (trinta) m;

c) área do lote maior que 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m², frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

~~e) quando o lote fizer frente para “cul de sac” poderá ter frente mínima de 15,00 (quinze) m.~~

e) quando o lote fizer frente para balão de retorno poderá ter frente mínima de 15,00 (quinze) m.

§ 1º – Não atingindo o sistema viário a porcentagem prevista no inciso I, a deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada às áreas de bens dominiais.

~~§ 2º – A localização da área de bem dominial não poderá ficar encravada entre lotes e deverá ficar na frente do loteamento, de preferência voltada para a via oficial existente de acesso.~~

§ 2º – A localização da área de bem dominial não poderá ficar encravada entre lotes e deverá ficar na frente do loteamento, voltada para a via oficial existente de acesso.

§ 3º – As áreas de preservação permanente poderão ser excluídas para fins de porcentagem do inciso I deste artigo.

~~§ 4º – Considera-se gleba a ser loteada dentro da Zona de Expansão Urbana, quando 75% (setenta e cinco por cento) da sua maior porção estiver contida nesta zona.~~

§ 4º – Considera-se gleba a ser loteada dentro da Macroárea de Expansão Urbana, quando 75% (setenta e cinco por cento) da sua maior porção estiver contida nesta área.

~~Art. 47 – Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a obter-se a melhor disposição para as áreas destinadas ao parcelamento, as áreas de bens dominiais, avenidas e ruas previstas nas Características Geométricas das Vias do Sistema de Mobilidade, com diretrizes do Departamento de Planejamento da Prefeitura, visando sua real utilização.~~

Art. 47 – Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a obter-se a melhor disposição para as áreas destinadas ao parcelamento, as áreas de bens dominiais, avenidas e ruas previstas nas características geométricas das vias do Sistema de Mobilidade, com diretrizes do Departamento de Planejamento da Prefeitura.

§ 1º – Para os planos de arruamento executados nas Zonas de Expansão Urbana o gabarito mínimo das vias será de 14,00 (quatorze) m.

§ 1º – Para os planos de arruamento executados na Macroárea de Expansão Urbana o gabarito mínimo das vias será de 14,00 (quatorze) m.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

~~§ 2º – O passeio público, quando executado, deverá prever faixa permeável de 2/3 (dois terços) da sua largura, ficando 1/3 (um terço) impermeável no centro do passeio.~~

§ 2º – O empreendedor autorizado a executar as vias com os benefício previsto no inciso I, deste artigo, deverá oferecer contrapartida ao Município, comprometendo-se a executar, às suas expensas: projeto, obra ou infraestrutura urbana previamente definida pelo Departamento de Planejamento, nos termos do regulamento do Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, ou pagar em pecúnia ao Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura uma, compensação à razão de 0,088125 (zero vírgula zero oito oito um dois cinco)¹ UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, por metro quadrado de lote, tendo como garantia da contraprestação, os lotes caucionados, que só poderão ser escriturados após a construção dos equipamentos públicos ou a quitação da contrapartida em pecúnia, na mesma proporção de execução das obras, limitada ao prazo previsto no cronograma das obras do empreendimento, a contar da data de expedição do Alvará do Loteamento, podendo ser prorrogado mediante apresentação de justificativa técnica que seja deferida pelo GTA.

Art. 48 – São obrigatórias a elaboração de projeto e a execução pelo proprietário, nos terrenos a lotear, dos seguintes equipamentos de infraestrutura:

I – terraplenagem do terreno, abertura de vias de circulação, guias e sarjetas e/ou sarjetões com os respectivos rebaixos para acessibilidade, pavimentação solo cimento em todo sistema viário, tudo com suas respectivas especificações, conforme diretrizes e projeto aprovado pelo Departamento Municipal de Obras;

II – extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública (mínima de 100 Watts – vapor de sódio ou similar) ou equivalente a LED (Light Emitting Diode), no padrão e no critério adotado pela concessionária, sendo que os postes deverão ser de concreto armado, além da delimitação dos lotes com marcos de concreto, sob fiscalização do Departamento Municipal de Planejamento;

III – galerias de águas pluviais, incluindo o local de lançamento, tudo conforme especificações e projeto aprovados pelo Departamento Municipal de Obras;

IV – rede de água potável com projeto de abastecimento, devendo incluir perfuração de poço artesiano, cujo equipamento inclui a aplicação de cloro na água, caso não seja servido por rede municipal, que deverá ter capacidade de reserva compatível com a quantidade de lotes do empreendimento e padrões de potabilidade exigidos pelas Normas Brasileiras e legislação pertinente ao assunto. A potabilidade de água proveniente do poço artesiano deverá ser preservada com solução adequada para distribuição e consumo humano, sendo essas obras aprovadas e fiscalizadas pelo Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente;

V – o esgoto sanitário deverá ser coletado em todas as chácaras, através de fossas apropriadas e dotadas de local para sucção por veículo próprio, de forma que não haja absorção e não saturação do solo, evitando não contaminar o lençol freático, devendo

¹ o valor foi definido a partir do valor de 0,141 Ufesp usado para imóveis comuns onde o aproveitamento é de 80%, enquanto que na Chácara de Recreio o aproveitamento máximo é de 50% = $(0,141/0,5) * 0,8 = 0.088125$

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

ser apresentado solução para a disposição e tratamento dos efluentes líquidos sanitários coletados, de acordo com as Normas Brasileiras pertinentes e nas escrituras das chácaras deverão ser gravados obrigatoriedade de retirada do esgoto sanitário por meio de veículo próprio e destinação correta para não poluir o meio ambiente sendo quaisquer obras aprovadas e fiscalizadas pelo Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente;

VI – sinalização vertical e horizontal de trânsito composta, no mínimo, das placas de sentido obrigatório e “Pare” e pintura de solo de “Pare”, segundo orientação e projeto aprovado pelo Departamento de Segurança Pública.

§ 1º– O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso II, após liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Recebimento.

§ 2º – Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável e de esgoto sanitário, o Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente fornecerá diretrizes de consumo, nos termos do inciso III deste artigo.

§ 3º – Caso se opte por abastecimento de água potável individual nos termos do inciso IV, este deverá estar de acordo com a legislação estadual vigente e esta obrigação deverá constar da escritura pública do empreendimento, sempre com a fiscalização do DSBMA.

§ 4º– Caso se opte por coleta e tratamento individual dos efluentes líquidos sanitários, este deverá estar de acordo com a legislação estadual vigente e esta obrigação deverá constar da escritura pública do empreendimento, sempre com a fiscalização do DSBMA.

§ 5º –Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável, o Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente fornecerá as diretrizes de consumo ou considerará no mínimo 8 (oito) habitantes por lote, nos termos do inciso III.

Art. 49 – Somente gerarão direito ao desmembramento, desdobro, remembramento, lote ou lotes resultantes de parcelamentos que atenderem as exigências do inciso II do artigo 46 desta lei.

Seção VI

Dos Loteamentos Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços

~~**Art. 51** – Só será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos industriais, comerciais e de prestação de serviços, situados em áreas que, por suas características e situação, sejam próprias, sem gerar impactos negativos insuportáveis nas atividades vizinhas.~~

Art. 51 – Só será permitido o parcelamento do solo para fins de implantação de loteamentos industriais, comerciais e de prestação de serviços, em áreas que, por suas características e situação, sejam próprias, sem gerar impactos negativos insuportáveis nas atividades vizinhas.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 52 – A denominação dos loteamentos obedecerá as seguintes normas de identificação:

~~**I**– Distrito: Quando a gleba a ser loteada estiver nas Macrozonas de Adensamento Urbano e de Expansão Urbana, definidas em legislação específica;~~

I- Distrito: Quando a gleba a ser loteada estiver na Macrozona de Expansão Urbana, definida em legislação específica;

II- Núcleo: Quando a gleba a ser loteada estiver na Macrozona Rural, definida em legislação específica.

Art. 53 – As áreas reservadas em todos os loteamentos para implantação de indústrias, comércio e de prestação de serviços, sem ônus para o Município, destinadas ao sistema viário e áreas de bens dominiais, corresponderão a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total da gleba, excluídas as áreas de preservação permanente, se houver, assim distribuídas:

I- 15% (dez por cento) para sistema viário;

II- 5% (cinco por cento) para área de bem dominial.

§ 1º– Não atingindo o sistema viário a porcentagem prevista no inciso I deste artigo, a área necessária para complementar este índice será adicionada à área de bem dominial.

§ 2º– As áreas de bens dominiais serão localizadas pela Prefeitura em porções únicas e em parcelas de terrenos que, por sua configuração topográfica, não apresentem declividade superior a 10% (dez por cento), admitindo-se terraplenagem para adequar os terrenos à declividade exigida, inclusive com proteção vegetal e/ou muro de arrimo, se for o caso, tudo a ser executado pelo loteador.

§ 3º– As áreas de bens dominiais poderão ser destinadas ao uso misto e de lazer dos trabalhadores pertencentes às indústrias, comércio e de prestadores de serviços do respectivo loteamento. A outorga onerosa das áreas de bens dominiais para uso misto e de lazer será objeto de lei específica.

§ 4º – Nos casos em que a gleba indicada para o parcelamento do solo industrial, comercial e prestação de serviços, apresentar a ocorrência de Área de Preservação Permanente – APP, o percentual correspondente não entrará no cálculo das áreas públicas verdes, sistemas de lazer e bens dominiais.

§ 5º – Todo loteamento industrial, comercial e de prestação de serviços deverá estar a uma distância mínima de 40,00 (quarenta) m dos lotes residenciais vizinhos, cuja medida deverá ser considerada a partir do alinhamento dos lotes, podendo esta área ser utilizada pelo sistema viário ou integrar faixa de proteção tipo área verde ou sistema de lazer.

§ 5º – Todo loteamento industrial, comercial e de prestação de serviços deverá especificar no Estudo de Impacto de Vizinhança os níveis de complexidade das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento a fim de possibilitar a avaliação do impacto da implantação do empreendimento em relação aos lotes residenciais vizinhos.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

~~§ 6º – A distância citada no parágrafo anterior poderá ser menor para casos especiais, após manifestações favoráveis do Departamento Municipal de Planejamento e do GTA, além da anuência do Chefe do Executivo Municipal.~~

~~§ 7º – Considera-se gleba a ser loteada dentro de uma determinada faixa, quando 75% (setenta e cinco por cento) da sua maior porção estiver contida nesta faixa.~~

§ 7º – Considera-se gleba a ser loteada dentro de uma determinada Macrozona, quando 75% (setenta e cinco por cento) da sua maior porção estiver contida nesta macrozona.

Art. 54 – Os lotes resultantes de planos de loteamentos industriais, comerciais e de prestadores de serviços deverão possuir as seguintes dimensões:

I – para as áreas situadas na Zona Urbana, definida em legislação específica: área mínima de 500,00 (quinhentos) m², frente mínima de 15,00 (quinze) m e para:

a) área de lote acima de 750,00 (setecentos e cinquenta) m² até 1.000,00 (um mil) m², frente mínima de 20,00 (vinte) m;

b) área de lote acima de 1.000,00 (um mil) m² até 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m², frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m;

c) área de lote acima de 2.500,00 (dois mil e quinhentos) m² até 10.000,00 (dez mil) m², frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;

d) área de lote acima de 10.000,00 (dez mil) m², frente mínima de 50,00 (cinquenta) m.

II – para as áreas situadas dentro da Zona de Expansão Urbana, contadas a partir do perímetro urbano, definida em legislação específica: área mínima de 1.500,00 (um mil e quinhentos) m², frente mínima de 25,00 (vinte e cinco) m, e para:

a) área de lote acima de 1.500,00 (um mil e quinhentos) m² até 5.000,00 (cinco mil) m², frente mínima de 35,00 (trinta e cinco) m;

b) área de lote acima de 5.000,00 (cinco mil) m² até 10.000,00 (dez mil) m², frente mínima de 50,00 (cinquenta) m;

c) área de lote acima de 10.000,00 (dez mil) m², frente mínima de 60,00 (sessenta) m.

III – para as áreas situadas na Zona Rural, definida em legislação específica: área mínima de 10.000,00 (dez mil) m², frente mínima de 60,00 (sessenta) m, e quando:

a) área de lote acima de 10.000,00 (dez mil) m², frente mínima de 80,00 (oitenta) m.

Parágrafo único – Caso a atividade exercida seja exclusiva para comércio e de prestação de serviços, poderá ser aplicado o fator 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) sobre as dimensões mínimas específicas neste artigo.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 55 – Os planos de arruamento deverão ser executados de modo a obter-se a melhor disposição para as áreas destinadas ao parcelamento, ~~visando sua real utilização.~~

§ 1º – Para os planos de arruamento, o gabarito mínimo das vias será de 16,00 (dezesseis) m.

~~§ 2º – As praças de retorno circulares, cul-de-sac, terão diâmetro mínimo de 30,00 (trinta) m.~~

§ 2º – Os balões de retorno terão diâmetro mínimo de 30,00 (trinta) m.

~~§ 3º – As praças de retorno somente serão necessárias quando as vias que terminarem nas divisas do loteamento tiverem lote ou lotes voltados para seu leito.~~

§ 3º – Os balões de retorno somente serão necessários quando as vias que terminarem nas divisas do loteamento tiverem lote ou lotes voltados para seu leito.

Art. 56 - São obrigatórias, a elaboração de projeto e a execução pelo proprietário, nos terrenos a lotear, dos seguintes equipamentos de infraestrutura:

I. Terraplenagem do terreno, abertura de vias de circulação, guias e sarjetas e/ou sarjetões com os respectivos rebaixos para acessibilidade, pavimentação asfáltica em todo sistema viário, tudo com suas respectivas especificações, conforme diretrizes e projeto aprovado pelo Departamento Municipal de Obras;

II. Extensão da rede de energia elétrica para uso industrial, comercial e prestação de serviços de iluminação pública (mínima de 100 Watts – vapor de sódio ou similar, ou equivalente a LED (Light Emitting Diode), no padrão e no critério adotado pela concessionária, sendo que os postes deverão ser de concreto armado, além da delimitação dos lotes com marcos de concreto, sob fiscalização do Departamento Municipal de Planejamento;

III. Galerias de águas pluviais, incluindo o local de lançamento, tudo conforme especificações e projeto aprovados pelo Departamento Municipal de Obras;

IV. Rede de água potável com projeto de abastecimento, devendo incluir perfuração de poço artesiano, caso não seja servido por rede municipal, que deverá ter capacidade de reserva compatível com a quantidade de lotes do empreendimento e padrões de potabilidade exigidos pelas Normas Brasileiras e legislação pertinente ao assunto. A potabilidade de água proveniente do poço artesiano deverá ser preservada com solução adequada para distribuição e consumo humano, sendo essas obras aprovadas e fiscalizadas pelo Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente;

V. O esgoto sanitário deverá ser coletado em todos os lotes industriais, comerciais e de prestação de serviços, através de fossas apropriadas e dotadas de local para sucção por veículo próprio, de forma que não haja absorção e não saturação do solo, evitando-se a contaminação do lençol freático, devendo ser apresentada solução para a disposição e tratamento dos efluentes líquidos sanitários coletados, de acordo com as Normas Brasileiras pertinentes e nas escrituras dos lotes industriais, comerciais e de prestação de serviços, deverão ser gravados obrigatoriedade de retirada do esgoto sanitário por meio de veículo próprio

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

e destinação correta para não poluir o meio ambiente sendo quaisquer obras aprovadas e fiscalizadas pelo Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente;

VI. Sinalização vertical e horizontal de trânsito composta, no mínimo, das placas de sentido obrigatório e “Pare” e pintura de solo de “Pare”, segundo orientação e projeto aprovado pelo Departamento de Segurança Pública.

§ 1º – O Município arcará com o consumo de energia elétrica da iluminação pública, citada no inciso II, após liberação definitiva do empreendimento nos termos do Decreto de Recebimento.

§ 2º– Para fins de cálculos hidráulicos das redes de água potável e de esgoto sanitário, o Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente fornecerá diretrizes de consumo, nos termos do inciso III deste artigo.

§ 3º– Caso se opte por abastecimento de água potável individual nos termos do inciso IV, este deverá estar de acordo com a legislação estadual vigente e esta obrigação deverá constar da escritura pública do empreendimento, sempre com a fiscalização do DSBMA.

§ 4º– Caso se opte por coleta e tratamento individual dos efluentes líquidos sanitários, este deverá estar de acordo com a legislação estadual vigente e esta obrigação deverá constar da escritura pública do empreendimento, sempre com a fiscalização do DSBMA.

Art. 57 – Somente gerarão direito ao desmembramento, desdobro, remembramento, lote ou lotes resultantes de parcelamentos que atenderem as exigências do artigo 53 (tem que ser artigo 54) desta lei.

~~**Parágrafo único** – No caso de desmembramento ou desdobro de lote ou lotes para fins comerciais e de prestação de serviços dentro da Macrozona de Adensamento Urbano – Zona Urbana – ZI, definida em legislação específica ficam determinadas: área mínima de 275,00 (duzentos e setenta e cinco) m² e frente mínima de 11,00 (onze) m.~~

CAPÍTULO V DA REALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Seção I

Da Elaboração dos projetos

Art. 58 – Nenhum loteamento, subdivisão ou reagrupamento de terrenos loteados, dentro do perímetro urbano, ainda que em inventário, doação, divisão amigável, compra e venda ou quaisquer outros meios admitidos em direito, poderá ser realizado, nem averbado no Registro de Imóveis, sem elaboração de projeto realizado por profissional habilitado pelo CREA/CAU e aprovação prévia da Prefeitura Municipal.

Art. 59 – Todos os projetos técnicos exigidos no processo de parcelamento do solo serão desenhados obedecendo às prescrições da Associação Brasileira de

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Normas Técnicas – ABNT quanto ao formato, papel, indicações técnicas, textos e outros detalhes pertinentes.

Art. 60– Todos os projetos técnicos exigidos no processo de parcelamento do solo deverão ser apresentados em papel e em arquivo digital, na forma determinada pela municipalidade com levantamento topográfico planialtimétrico cadastral da área, na escala 1:1.000, o qual deverá conter no mínimo, as seguintes informações:

- I. Divisas do imóvel perfeitamente definidas com confrontantes;
- II. Curvas de nível de metro em metro, baseados no R. N. do Município;
- III. Localização dos cursos d'água, bacias, represas e outros acidentes físicos, com a respectiva especificação;
- IV. Indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, localização das vias de comunicação, das linhas de transmissão de energia elétrica, dos espaços livres de uso público e das áreas institucionais;
- IV. Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- V. Construções existentes;
- VI. Equipamentos urbanos existentes no local ou adjacências, tais como: poços de visitas de rede de esgoto, rede de água potável, galerias de águas pluviais, com a cota de nível de todos esses equipamentos;
- VII. Equipamentos comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser urbanizada;
- VIII. Existência de linha de energia elétrica, telefonia, torres de comunicações com seus respectivos trajetos e áreas não edificantes;
- IX. Existência no local de servidões e rodovias com seus respectivos trajetos e áreas não edificantes;
- X. Amarração do levantamento topográfico por coordenadas adotadas pelo Município, e;
- XI. Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento, a critério da Prefeitura.

~~**Art. 61–** Os projetos técnicos deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – A.R.T.~~

Art. 61– Os projetos técnicos deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - A.R.T, bem como de Estudo de Impacto de Vizinhança – E.I.V e Estudo de Impacto Ambiental – E.I.A.

Art. 62 – O Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA estabelecerá em ato próprio, e dele dará publicidade sobre a forma, informações mínimas, escalas, planilhas anexas, cálculos, croquis, referências, número de cópias e outros detalhes que

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

sejam importantes constar dos projetos exigidos, bem como os demais documentos que farão parte integrante do processo de aprovação do parcelamento, desde a solicitação de viabilidade até o desfecho, respeitadas as leis estaduais e federais vigentes.

Parágrafo único – O Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental - GTA poderá, se necessário, exigir complementarmente, em qualquer fase do processo de parcelamento de solo, projetos, documentos e demais anexos que não constem desta lei e dos quais se constate a sua necessidade.

Seção II

Da Aprovação

Art. 63– A aprovação de projetos, a expedição de alvarás e outros documentos contidos no processo de parcelamento do solo estarão sujeitos às taxas e emolumentos, estabelecidas pelo Código Tributário do Município.

Parágrafo único – A taxa de aprovação do loteamento será recolhida após o registro do loteamento e antes da expedição do Alvará de Infraestrutura.

Subseção I

Da Viabilidade

Art. 64 – O interessado em realizar parcelamento de solo deverá inicialmente requerer à municipalidade a Certidão de Viabilidade - C.V. do empreendimento.

Parágrafo único – A relação de documentos que instruirão o pedido será elaborada e a ela será dada publicidade pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, respeitada a legislação vigente.

Art. 65 – A Prefeitura Municipal submeterá a solicitação à análise do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA que, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, emitirá certidão onde constará se o empreendimento é ou não viável, as restrições e parâmetros urbanísticos a serem adotados para a zona onde se situe, e as demais condições a serem respeitadas.

§ 1º – No caso da gleba estar situada na macroárea de expansão urbana, deverá constar da Certidão de Viabilidade do empreendimento o seu condicionamento à aprovação pela Câmara Municipal de projeto de lei complementar que fará a extensão do perímetro urbano abrangendo a gleba onde se pretende realizar o parcelamento.

§ 2º – A Certidão de Viabilidade estará também condicionada à existência de infraestrutura urbana e de serviços públicos no local ou à possibilidade de ser estendida aonde se pretende implantar o empreendimento.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

~~§ 3º – A Certidão de Viabilidade não dispensa o empreendimento do Estudo de Impacto de Vizinhança – E.I.V., quando for o caso, bem como do cumprimento das exigências que ele venha a gerar.~~

§ 3º – A Certidão de Viabilidade deverá indicar as medidas mitigadoras resultantes da análise do E.I.V e do E.I.A, bem como exigir o compromisso de cumprimento das exigências que eles venham a gerar, devendo as medidas ser adotadas antes da conclusão do empreendimento.

Art. 66– A Certidão de Viabilidade terá validade de 180 (cento e oitenta) dias. Decorrido esse prazo, caso o interessado não tenha dado sequência oficialmente ao processo, a certidão perderá o seu efeito e deverá ser requerida novamente.

Subseção II

Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 67– De posse da certidão de viabilidade, o interessado requererá a Certidão de Diretrizes Urbanísticas – CDU e para isso elaborará, através de profissional habilitado, e submeterá à análise da Prefeitura Municipal a sua proposta de diretrizes urbanísticas, apresentando juntamente com os demais documentos solicitados, o projeto de parcelamento do solo, nele contendo o sistema viário, os lotes, e as áreas públicas, e outras informações requisitadas pela municipalidade que, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, poderá:

I- Aprovar a proposta de diretrizes sem restrições;

~~**II-** Exigir modificações ou contrapartidas com o objetivo de adequá-la aos requisitos urbanísticos, melhorar a qualidade da urbanização ou reduzir possíveis impactos de vizinhança;~~

II- Exigir modificações ou contrapartidas com o objetivo de adequá-la aos requisitos urbanísticos, melhorar a qualidade da urbanização ou reduzir possíveis impactos ambientais ou de vizinhança;

III- Recusar a proposta de diretrizes e solicitar novo projeto que atenda aos requisitos urbanísticos e demais exigências.

§ 1º – Cada modificação apresentada pelo interessado visando atender ao disposto nos incisos II e III deste artigo remeterá o prazo ao início.

~~§ 2º – Nos parcelamentos de solo, ou conjuntos habitacionais, que contenham mais do que 100 (cem) unidades, a proposta de diretrizes deverá estar acompanhada do Estudo de Impacto de Vizinhança acompanhado da A.R.T. do profissional responsável.~~

§ 2º – Aprovada a proposta de diretrizes, a municipalidade expedirá a Certidão de Diretrizes Urbanísticas, que terá validade de 02 (dois) anos.

§ 3º – No caso da gleba estar situada na macroárea de expansão urbana, deverá constar da Certidão de Diretrizes Urbanísticas do empreendimento o seu

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

condicionamento à aprovação pela Câmara Municipal de projeto de lei complementar que fará a extensão do perímetro urbano abrangendo a gleba onde se pretende realizar o parcelamento.

§ 4º – A relação de documentos que instruirão o pedido da Certidão de Diretrizes Urbanísticas será elaborada e a ela será dada publicidade pelo Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA, respeitada a legislação vigente.

Art. 68 – Nas glebas que estiverem localizadas na macroárea de expansão urbana, após receber a Certidão de Diretrizes Urbanísticas, o interessado deverá confirmar o seu interesse em realizar o parcelamento de solo requerendo à municipalidade o encaminhamento à Câmara Municipal de projeto de lei que autorize a expansão do perímetro urbano.

Parágrafo único – A continuidade do processo somente ocorrerá após a aprovação do Projeto de Lei Complementar pela Câmara Municipal e sanção pelo Prefeito Municipal.

Subseção III

Da Aprovação preliminar

Art. 69 – Aprovada a proposta de diretrizes urbanísticas do parcelamento, bem como a extensão do perímetro urbano se for o caso, o interessado deverá solicitar a Aprovação Preliminar, instruindo o processo com, no mínimo:

I- Planta geral de urbanismo ou de desmembramento, se for o caso;

II- Perfis transversais das ruas e das áreas públicas;

III- Memorial de urbanismo contendo as restrições urbanísticas, se houver;

IV- Projeto de abastecimento e adução de água potável;

V- Projeto de coleta de esgotos;

VI- Projeto de tratamento de esgotos, se for o caso;

VII- Projeto do sistema de drenagem urbana;

~~**VIII-** Projeto do sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com o mínimo de lâmpadas de 100 Watts vapor de sódio (ou similar) ou equivalente a LED (Light Emitting Diode) cujo projeto deverá ser aprovado pela empresa concessionária dos serviços de energia elétrica em até 120 (cento e vinte) dias após aprovação do projeto urbanístico pelo GRAPOHAB;~~

VIII- Projeto do sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com no mínimo lâmpadas de 100 Watts vapor de sódio (ou similar) ou equivalente a LED (Light Emitting Diode) cujo projeto deverá ser aprovado pela empresa

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

concessionária dos serviços de energia elétrica em até 120 (cento e vinte) dias após aprovação do projeto urbanístico pelo GRAPOHAB;

IX- Projeto de pavimentação, guias/sarjetas e de calçadas;

IX- Projeto de pavimentação, guias/sarjetas indicando rebaixo de guias nas esquinas nos termos da NBR 9050, com suas alterações posteriores, e de calçadas;

X- Projeto de paisagismo dos sistemas de lazer;

XI- Projeto de arborização do sistema viário;

XII- Projeto de terraplenagem;

XIII- Projeto de sinalização do sistema viário, no tipo e local necessário;

~~**XIV-** Cronograma referente à execução dos serviços e equipamentos urbanos;~~

XIV- Cronograma físico financeiro referente à execução dos serviços e equipamentos urbanos;

XV- Projeto de arborização da área permeável;

~~**XVI-** Lei Complementar nº 305/2011 - **XVI-** Rebaixo de guias nas esquinas nos termos da NBR 9050;~~

XVI- Certidão atualizada da matrícula do imóvel com prazo máximo de validade de 30 (trinta) dias de sua expedição.

~~§ 1º - Os projetos elencados nos incisos I, II, IV, V, VII, IX, X, XI, XII e XIII serão submetidos à análise e, na ausência de exigências técnicas, aprovados pela municipalidade.~~

§ 1º - Os documentos elencados neste artigo serão submetidos à análise técnica dos departamentos competentes e ao G.T.A e, na ausência de exigências técnicas, serão aprovados pela municipalidade.

~~§ 2º - Os projetos elencados nos incisos VI e VIII serão submetidos à análise e aprovados pelas concessionárias e pelos órgãos competentes.~~

§ 2º - O projeto elencado no inciso VIII será submetido à análise da concessionária de distribuição de energia.

§ 3º - Os projetos deverão ser protocolizados junto à municipalidade de uma única vez.

§ 4º - A municipalidade terá o prazo máximo de sessenta dias, após o protocolo, para exarar exigências técnicas ou aprovar o projeto.

§ 5º - As exigências técnicas, se houver, serão exaradas de uma única vez, quando o prazo de 60 (sessenta) dias será reiniciado.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

§ 6º – O cronograma mencionado no inciso XIV não poderá prever mais do que dois anos para a realização dos serviços e equipamentos urbanos, podendo ser renovado por mais um período de 02 (dois) anos.

§ 7º – A municipalidade emitirá as certidões e outros documentos na forma e na estética exigidos pelos órgãos estaduais e federais, participantes do processo de aprovação.

Subseção IV

Da Aprovação definitiva

Art. 70 – De posse da aprovação preliminar o interessado deverá ingressar com o processo de licenciamento junto aos órgãos das esferas estadual e federal, a que estiver sujeito, e deles obter a aprovação ou licenciamento.

Art. 71 – De posse dos certificados mencionados no artigo anterior, o interessado requererá à municipalidade a aprovação definitiva, apresentando os documentos emitidos pelos órgãos das esferas federal e estadual, se for o caso.

Art. 72 – Caso os documentos apresentados sejam considerados satisfatórios, receberão a chancela de aprovados, mas ficarão retidos na Prefeitura Municipal condicionados à assinatura do Termo de Acordo e Garantias pelo interessado.

Art. 73 – Após a aprovação técnica dos projetos, deverá o interessado firmar junto à municipalidade um Termo de Acordo e Garantias onde obrigar-se-á ao seguinte:

I- Transferir, mediante escritura pública de doação sem qualquer ônus para o município, as áreas destinadas às vias públicas, recreação, uso institucional e preservação permanente, constantes na planta de urbanismo;

II- Instituir em favor do município a servidão de passagem nas faixas destinadas a vielas sanitárias, com proibição de edificação nelas, seja pelos futuros adquirentes dos lotes, seus herdeiros ou sucessores;

III- Abrir, nivelar e consolidar, as suas expensas e sem ônus para o município, as ruas do loteamento, executando toda a terraplenagem necessária, inclusive das áreas públicas;

IV- Demarcar, às suas expensas, todos os lotes, quadras, áreas de recreio, pontos de curvas e pontos de tangência das vias públicas com marcos de concreto;

V- Executar as seguintes obras, sem ônus para o município, dentro dos prazos constantes no cronograma:

a) Instalação de rede interna de distribuição de água potável;

b) Instalação do sistema de adução, reservação e outros elementos,

se for exigido;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

- c) Instalação de rede interna de coleta de esgotos;
- d) Instalação de rede de afastamento, elevação, tratamento de esgotos e outros elementos, se for exigido;
- e) Sistema de drenagem urbana;
- f) Colocação de guias e sarjetas;
- g) Instalação de rede de distribuição de energia elétrica domiciliar;
- ~~h) Instalação do sistema de iluminação pública com o mínimo de lâmpadas de 100 Watts vapor de sódio ou equivalente a LED (Light Emitting Diode) cujo projeto deverá ser aprovado pela empresa concessionária dos serviços de energia elétrica em até 120 (cento e vinte) dias após aprovação do projeto urbanístico pelo GRAPOHAB;~~
- h) Instalação do sistema de iluminação pública com no mínimo lâmpadas de 100 Watts vapor de sódio ou equivalente a LED (Light Emitting Diode) cujo projeto deverá ser aprovado pela empresa concessionária dos serviços de energia elétrica em até 120 (cento e vinte) dias após aprovação do projeto urbanístico pelo GRAPOHAB;
- i) Pavimentação e guias/sarjetas das vias;
- j) Execução das calçadas **e rampas de acessibilidade;**
- k) Aplicação do mobiliário urbano, no tipo e local necessário;
- l) Paisagismo dos sistemas de lazer;
- m) Arborização do sistema viário;
- n) Sinalização completa do sistema viário em conformidade com o Código Brasileiro de Trânsito;
- o) Dispositivos de acessibilidade universal;
- p) Arborização da área permeável.
- q) **Recolher integralmente ou solicitar o parcelamento, se o caso, da taxa prevista na Lei Municipal nº 1.304, de 08 de outubro de 2.002, que dispõe sobre a cobrança de taxa para a compensação da demanda adicional advinda da utilização, manutenção e conservação do sistema único de coleta, afastamento, tratamento e disposição de efluentes líquidos domiciliares do município de Conchal até a emissão do Alvará de Infraestrutura.**
- r) **Apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART da execução da obra no ato da solicitação de expedição do Alvará de Infraestrutura.**
- s) **Instalar placa da obra conforme modelo aprovado pelo Departamento de Planejamento em até 30 (trinta) dias após a emissão do Alvará de Infraestrutura.**

Art. 74 – Juntamente com o Termo de Acordo e Garantias será realizada a caução de lotes, tantos quantos necessários forem, não inferior a 50 % (cinquenta por cento), para garantir a execução de todos os serviços de responsabilidade do urbanizador.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

~~§ 1º – A quantidade de lotes equivalente a 50% (cinquenta por cento) será determinada pelo cálculo da área total de lotes, sendo que os lotes deverão estar de preferência agrupados para facilitar a identificação.~~

§ 1º – A quantidade de lotes a ser caucionada será determinada pelo cálculo da área total de lotes, sendo que os lotes deverão estar agrupados para facilitar a identificação e eventual alienação pelo poder público.

~~§ 2º – A municipalidade fará a avaliação dos custos das obras e serviços que serão objeto da garantia, assim como a avaliação do valor dos lotes e definirá, respeitando o mínimo estabelecido, a quantidade de lotes a ser caucionada.~~

§ 2º – O interessado fará a avaliação dos custos das obras e serviços que serão objeto da garantia, assim como a avaliação do valor dos lotes e definirá, respeitando o mínimo estabelecido, a quantidade de lotes a ser caucionada, que será submetida a aprovação da Prefeitura por seu Departamento de Obras.

§ 3º – O caucionamento será averbado na matrícula apropriada do Cartório de Registros de Imóveis da circunscrição competente.

~~§ 4º – À medida que forem executadas as obras de responsabilidade do urbanizador previstas no artigo 56, irá a municipalidade liberando os lotes caucionados, na proporção do cumprimento da obrigação.~~

§ 4º – À medida que forem executadas as obras de responsabilidade do urbanizador previstas nesta Lei Complementar e no Termo de Acordo e Garantias, irá a municipalidade liberando os lotes caucionados, na proporção do cumprimento da obrigação.

§ 5º – A municipalidade não aceitará outra forma de garantia que não aquela estabelecida neste artigo.

§ 6º – Os loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social, empreendidos pela municipalidade ou em parceria com ela, estarão dispensados do Termo de Acordo e Garantias.

Art. 75 – Os processos de aprovação de condomínios horizontais não exigirão Termo de Acordo e Garantias, bastando que ocorra a doação à municipalidade, pelo empreendedor, da área institucional prevista no **artigo 26 (está errado o artigo)**, parágrafo primeiro, ou a formalização de compromisso garantindo a doação, para que se emita o alvará de construção.

§ 1º – A execução da infraestrutura não dependerá de cronograma ou caucionamento e será aceita pela municipalidade mediante expedição de visto de conclusão, utilizado para as construções convencionais.

§ 2º – Os condomínios horizontais regidos pela Lei Federal 4.591/1964 estarão dispensados de apresentar os projetos exigidos nos incisos X, XI, XIII e XIV do artigo **68** desta lei.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 76 – Os processos de aprovação de desmembramentos de lotes que já tenham sido objeto de parcelamento anterior estarão obrigados a apresentar apenas o projeto urbanístico, contido no **inciso I do artigo 68** desta lei.

§ 1º – Neste caso, aprovada a proposta de diretrizes a municipalidade fornecerá a certidão que autoriza o registro do desmembramento no Cartório de Registros da Circunscrição competente.

§ 2º – Não haverá, neste caso, caucionamento, visto que não existe a obrigação da realização de obras de infraestrutura.

Art. 77 – Os processos de aprovação de desmembramentos de glebas estarão obrigados a apresentar apenas o projeto urbanístico, contido no inciso I do artigo 68 desta lei.

§ 1º - Neste caso, aprovada a proposta de diretrizes e doadas à municipalidade as áreas públicas definidas no Artigo 24 desta lei, ou formalizado o termo de compromisso garantindo a doação, será emitida a certidão que autoriza o registro do desmembramento no Cartório de Registros da circunscrição competente.

§ 2º – Não haverá, neste caso, caucionamento, visto que não existe a obrigação da realização de obras de infraestrutura.

Seção III

Das Fases de execução

Art. 78 – Antes do início das obras de urbanização o interessado deverá requerer a emissão, por parte da municipalidade do Alvará de Infraestrutura, que será emitido no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único – O requerimento do Alvará de Infraestrutura deverá estar acompanhado da matrícula que comprove o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 79 – Ao iniciar as obras de urbanização em loteamentos ou condomínios horizontais será obrigatória a afixação, em local de fácil e rápida visualização, de placa com as dimensões mínimas de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) m por 4,00 (quatro) m, onde deverão constar em letras legíveis:

I- A identificação do empreendimento, dos empreendedores e dos responsáveis técnicos com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica;

II- Os números dos certificados expedidos pelos órgãos responsáveis pelas aprovações (Prefeitura e Graprohab), bem como da matrícula e o cartório onde o empreendimento encontra-se registrado;

~~**III-** A identificação dos lotes caucionados (só para loteamentos).~~

III- A identificação dos lotes caucionados, se aplicável.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 80 – Antes de iniciar a execução de cada um dos equipamentos constantes no cronograma, o urbanizador deverá comunicar oficialmente à Prefeitura Municipal, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

Art. 81 – Antes do início da próxima fase da execução dos equipamentos a municipalidade fará a vistoria e o aceite da etapa executada.

Art. 82 – O empreendedor deverá, durante todo o processo de urbanização, manter no local uma via de cada projeto aprovado.

Art. 83 – Ao final das obras, dos serviços e equipamentos exigidos, estando a municipalidade de acordo com as condições técnicas com que foram executadas, emitirá o Termo de Verificação de Obras.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 84 – Obedecidas às normas gerais de diretrizes, apresentação de projetos e especificações técnicas, a Prefeitura Municipal poderá, quanto aos parcelamentos:

I- Obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas de modo a promover o desenvolvimento local adequado;

II- Recusar a sua aprovação, ainda que seja apenas para evitar o excessivo aumento de lotes e consequentesubutilização do investimento em obras de infraestrutura e custeio da manutenção;

~~**III-** Exigir do urbanizador a viabilização de medidas compensatórias necessárias, definidas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança.~~

III- Exigir do urbanizador a viabilização de medidas compensatórias necessárias, definidas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança, pelo Estudo de Impacto Ambiental, pelo Termo de Acordo e Garantias ou em Termo de Ajustamento de Conduta celebrado entre o interessado e a Prefeitura.

Art. 85 – Desde a data do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis da circunscrição respectiva passam a integrar o domínio público do município as vias que compõem o sistema viário e todas as áreas institucionais destinadas a edifícios públicos, sistemas de lazer e demais equipamentos urbanos constantes do projeto e memorial descritivo.

Parágrafo único – O proprietário ou loteador poderá requerer ao Juiz competente a reintegração em seu domínio das partes mencionadas no corpo deste artigo, quando não houver venda de lotes.

Art. 86 – Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções existentes em lotes ou loteamentos irregulares e não serão considerados como

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

terrenos loteados, ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas, nos cartórios de registros de imóveis da circunscrição respectiva, como loteamentos urbanos ou para fins urbanos.

Art. 87—Ao loteador é facultado estabelecer restrições construtivas particulares nos loteamentos, desde que mais restritivas à legislação vigente, que farão parte do processo de loteamento, inclusive no seu registro, e constarão do contrato de compra e venda.

§ 1º – As restrições propostas serão submetidas á análise e aprovação pela Prefeitura Municipal, juntamente com o processo de loteamento.

§ 2º – Registradas no Cartório de Registros de Imóveis da circunscrição competente, as restrições serão incorporadas pela municipalidade que as aplicará como exigências nos processos de aprovação de projetos naquele loteamento.

Art. 88 – O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes ao lote.

Seção I

Da Responsabilidade Técnica

Art. 89 – A responsabilidade civil, penal e administrativa pelos serviços de projeto, cálculo e especificação cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e a decorrente da execução das obras aos profissionais que as construírem.

Parágrafo único – Deverá ser apresentado por ocasião da aprovação ou da construção, a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica A.R.T. do profissional responsável técnico e Registro de Responsabilidade Técnica para Arquiteto – RRT.

Seção II

~~Da Exigência de Instalação de Equipamento de Aquecimento de Água por Energia Solar em Edificações que especifica~~

Art. 93—A presente Lei abrange os projetos em tramitação e ainda não aprovados junto à Prefeitura do Município de Conchal.

Seção II

Da Anexação, Desdobro, Fracionamento, Remembramento, Retalhamento e Unificação de Lotes e Glebas

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 93 – Toda anexação, desdobro, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s) só será autorizado(a) desde que o imóvel resultante da alteração, bem como a(s) parte(s) eventualmente remanescente(s) permaneça(m) com frente para uma via pública oficial e obedeçam as normas de segurança e de preservação da saúde, além das dimensões mínimas do remanescente.

Art. 94 – Em qualquer caso de anexação, desdobro, fracionamento, remembramento, retalhamento e unificação de lote(s) ou gleba(s), devidamente cadastrados na Prefeitura, será indispensável sua aprovação, mediante apresentação de projeto elaborado por profissional habilitado e inscrito na Prefeitura.

Art. 95 – Por definição, entende-se por:

- I.** Anexação: União de faixa de terreno a outro lote, cujo remanescente atenda a legislação pertinente;
- II.** Desdobro: Divisão de um lote em dois outros lotes;
- III.** Fracionamento: Divisão de um lote em mais de dois outros lotes;
- IV.** Remembramento: Soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;
- V.** Retalhamento: Divisão de gleba em duas ou mais glebas; e
- VI.** Unificação: União de 2 (dois) ou mais lotes ou de 2 (duas) ou mais glebas para a formação de um só lote ou de uma só gleba, respectivamente.

CAPÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

~~**Art. 96** – As infrações da presente lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo de obra e aplicação de multas fixadas nesta lei.~~

Art. 96 – As infrações da presente Lei Complementar darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo de obra e aplicação de multas abaixo fixadas.

I. executar obras de parcelamento sem responsabilidade de profissional regularmente habilitado e registrado na Prefeitura: 0,007 (zero vírgula zero zero sete) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado da área total do parcelamento;

II. faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades ou, de qualquer forma, danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras: 0,005 (zero vírgula zero zero cinco) UFESP – Unidade

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Fiscal do Estado de São Paulo metro por quadrado da área total do parcelamento, além da reparação dos danos causados;

III. anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou a cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento à vista ou a prazo, sem aprovação do parcelamento: 0,006 (zero vírgula zero seis) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado da área total do parcelamento;

IV. prometer na venda de lote o seu futuro desmembramento, desde que o lote resultante não tenha no mínimo 250,00 (duzentos e cinquenta) m² e frente mínima de 10,00 (dez) m: 1,130 (um vírgula cento e trinta) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado da área do lote prometido;

V. descumprir o cronograma de execução das obras, ocasionando o atraso no seu andamento: 0,003 (zero vírgula zero zero três) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado da área total do parcelamento.

Art. 97 – Será aplicada multa de igual valor à taxa de licença para loteamentos que tenham sido executados em desacordo com o projeto aprovado e possam ser conservados mediante a aprovação de um novo projeto.

Art. 98 – Será aplicada multa de valor igual a 05 (cinco) vezes a taxa de licença devida para o loteamento executado sem licença e que possam ser conservados mediante aprovação de projeto regulamentar.

Art. 99 – Além das multas previstas nos artigos 97 e 98, serão aplicadas multas diárias de valor igual a 01 (um) salário mínimo vigente por quilômetro ou fração de via pública de loteamento irregular, caso o interessado não requeira, nos termos desta lei, dentro do prazo de 20 (vinte) dias da notificação, a regularização do empreendimento.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Seção I

Das Disposições Transitórias

Art. 100 – As certidões de diretrizes, viabilidades ou outras emitidas pelo órgão competente da municipalidade antes desta Lei Complementar entrar em vigor terão sua eficácia pelos prazos nela estabelecidos.

Subseção I

Da Regularização de Parcelamentos Implantados em desacordo com a Legislação Vigente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 101 – A regularização de parcelamento de solo existente no Município obedecerá ao disposto nesta Lei Complementar.

Art. 102 – O interessado na regularização do parcelamento em desacordo deverá requerer, para avaliação prévia do Executivo, os seguintes documentos:

- I. título de propriedade do imóvel;
- II. levantamento planialtimétrico do imóvel contendo:
 - a) divisas perfeitamente definidas, com rumos e distâncias confrontantes e vias de acesso com enquadramento no sistema de coordenadas oficiais;
 - b) curvas de nível de metro em metro com altimetria referida e marco oficial;
 - c) arruamento interno, divisão de lotes, perímetros das edificações, posteamento com distâncias entre postes e alinhamento predial;
 - d) quadro contendo: área da gleba, dos lotes, do arruamento e outras, se for o caso;
 - e) assinatura do proprietário ou representante legal (com CPF e RG), e;
 - f) nome, assinatura, número do CREA/SP e Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional habilitado inscrito na Prefeitura.

§ 1º – Os proprietários, residentes ou não, no parcelamento implantado em desacordo com a legislação vigente, deverão formar uma Associação de Moradores para representá-los junto aos órgãos competentes.

§ 2º – Os proprietários dos imóveis resultantes do parcelamento, implantado em desacordo com a legislação vigente, deverão respeitar as áreas de preservação ambiental.

§ 3º – Com base nos documentos encaminhados, o Executivo determinará as providências a serem tomadas pelo interessado.

Art. 103 – Uma vez cumpridas todas as determinações de ordem técnica e jurídica, o Executivo encaminhará projeto de lei específico à Câmara Municipal de Conchal para regularização de cada empreendimento, podendo ser minimizadas as exigências urbanísticas municipais.

Art. 104 – Os dispositivos da Regularização de Parcelamentos Implantados em desacordo com a Legislação Vigente tratarão apenas da regularização de parcelamentos de solo existentes no Município até a data da publicação desta lei.

Subseção II

Dos Desmembramentos

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

~~Art. 105~~ — Ficam autorizados desmembramentos no período de até 02 (dois) anos da vigência desta lei, exclusivamente para proprietários que possuem seus imóveis através de herança e aqueles que possuem imóveis com construções existentes cadastradas na Prefeitura, sendo a escritura registrada para duas ou mais pessoas.

~~§ 1º~~ — Os atos autorizados com base no caput do artigo, beneficiarão uma única vez o contribuinte com seu desmembramento, que será fiscalizado pelo seu CPF/MF — Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda junto ao Departamento Municipal de Planejamento.

Art. 105 – Fica autorizado por tempo indeterminado a divisão e/ou desmembramento dos lotes localizados nos bairros Jardim São Paulo e Jardim Santa Luzia, desde que obedecidos os critérios da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1.º - Os lotes desmembrados terão no mínimo 125,00 (cento e vinte e cinco) m² e frente mínima de 5,00 (cinco) metros, nos termos do inciso II, artigo 4ª da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2.º - Fica autorizado por tempo indeterminado o desmembramento de lotes de esquina, desde que obedecidos os critérios da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de setembro de 1979, resultando em no máximo dois lotes distintos.

Seção II

Das Disposições Finais

~~Art. 106~~ — O loteador, no momento do registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá constar gravame de que fica proibido o desdobro de lotes de meio de quadra e aos lotes de esquina no referido loteamento.

Art. 106 – O loteador, no momento do registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá constar gravame de que fica proibido o desdobro de lotes de meio de quadra.

Art. 108 – Fica criado o Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, que integrará a estrutura organizacional do Departamento de Planejamento da Prefeitura do Município de Conchal, que será regido conforme Regulamento constante no Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 109—As despesas decorrentes da aplicação da presente lei correm por conta de dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 110— Integram esta Lei Complementar:

- a) o ANEXO I – Pedido de diretrizes para parcelamento do solo;
- b) o ANEXO II – GLOSSÁRIO, contendo as definições, e;
- c) o ANEXO III – GLOSSÁRIO, contendo as definições.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 111 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 112 – As disposições da Lei Complementar n.º 489, de 26 de dezembro de 2018 ficam valendo pelo prazo nela especificado, conforme condições especificadas no anexo IV.

Art. 113 – Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Conchal, em de abril de 2019.

LUIZ VANDERLEI MAGNUSSON
Prefeito Municipal

ANTONIO FRANCISCO BOLLELLA
Diretor de Planejamento

JOÃO CARLOS GODOI UGO
Diretor Jurídico

Registrada e publicada por afixação em igual data e em quadro próprio.

ANDRÉ CALEFFI
Chefe da Divisão de Registro e Controle Interno

ANEXO I

Pedido de Certidão de Viabilidade para Parcelamento do Solo.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E URBANIZAÇÕES ESPECIAIS DO MUNICÍPIO DE CONCHAL, SUAS NORMAS DISCIPLINADORAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

IDENTIFICAÇÃO

Interessado:

Área da gleba (m²):

Endereço da gleba:

Matrícula no CRI nº:

Zona urbana:

Zona Expansão Urbana:

Sim ()

RC:

Não ()

INCRA:

Distância do Centro da cidade (m):

Nome do empreendimento:

Tipo de parcelamento:

Número estimado de lotes:

Acessos principais:

(cidade), ____ de _____ de _____

nome:

nº RG e nº CPF e telefone

O presente pedido deverá ser instruído com os documentos previstos em Instrução Normativa editada pelo GTA.

**ANEXO II
GLOSSÁRIO**

ABNT:

Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Acesso:

Dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre: a) logradouro público e área privativa; b) área privativa e áreas de uso comum; e c) logradouro público e áreas de uso comum.

Alinhamento:

Linha divisória entre o lote de propriedade particular ou pública e o logradouro público.

Área de Expansão Urbana:

É porção territorial do Município destinada prioritariamente ao crescimento habitacional, industrial, comercial e de prestação de serviços.

Área Institucional e ou Uso Especial:

Área reservada a fins específicos de utilidade pública tais como: educação, saúde, cultura, esportes e outros; e uso especial: interesse ambiental, turístico, industrial e outros.

Área verde:

Espaço livre de uso público, arborizado e/ou coberto por vegetação natural, reservado a cumprir funções ecológicas e paisagísticas, destinado a atividades de contemplação, repouso, recreativas e de lazerem que se permitem trilhas para caminhada e onde a prioridade é pela manutenção, conservação e restauração florestal.

Arruamento:

Abertura de qualquer via destinada à circulação.

ART:

Anotação de Responsabilidade Técnica.

Avenida:

Via principal para velocidade média, com duas pistas.

Bens dominiais ou do patrimônio disponível:

Aqueles que, mesmo integrando o domínio público, diferem pela possibilidade de serem utilizados em qualquer fim, inclusive para alienação, ou seja, constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal ou real.

CNPJ/MF:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - número de inscrição no Ministério da Fazenda.

Condomínio:

Edificações ou conjunto de edificações de um ou mais pavimentos construídos sob a forma de unidades isoladas entre si.

Conjunto de edificações em condomínio:

Conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica na existência de uma ou mais unidades autônomas e de áreas de uso e propriedade comum, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração do terreno e benfeitorias comuns.

Construção:

Ato de edificar uma obra nova qualquer.

Cul-de-sac:

Rua sem saída, com praça de retorno de diâmetro mínimo de 23,00 (vinte e três) m.

CREA/SP:

Conselho Regional de Engenharia Agronomia do Estado de São Paulo.

Declividade:

Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal.

Desmembramento:

Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Distrito industrial:

Atividades industriais em área urbana ou de expansão urbana.

Divisa:

Linha imaginária que divide dois imóveis.

Domínio público:

Todas as áreas públicas após o registro do loteamento.

Equipamentos comunitários:

Instalações públicas, destinadas à educação, cultura, saúde, recreação, lazer e outras áreas de interesse público.

Equipamentos urbanos:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Instalações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, coleta, transporte e disposição final de resíduos sólidos e outros de interesse público.

Estacionamento:

Área coberta ou descoberta destinada à guarda de veículos, de uso privado ou coletivo.

Gleba:

Porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento de solo.

Glossário:

Vocabulário desta lei, onde se explica o significado das palavras, siglas e termos utilizados.

GRAPROHAB:

Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais.

Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA:

Grupo composto por servidores públicos e representantes da sociedade, a fim de assessorar a Administração Municipal nas atribuições definidas pelo Plano Diretor Estratégico.

Guia:

Elemento, mormente em concreto, de separação entre o passeio público e o leito carroçável.

ha:

Hectare (igual a 10.000 m²).

INCRA:

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Infraestrutura:

Um ou mais sistemas de equipamentos que fornecem serviços básicos, tais como as redes de saneamento básico, drenagem de água pluvial, pavimentação, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares.

Logradouro público:

Espaço livre, inalienável, destinado a circulação pública de veículos e de pedestres, e reconhecido pela municipalidade, que lhe confere denominação oficial, de propriedade pública e de uso comum pela população. São as ruas, travessas, becos, avenidas, praças, pontes, etc.

Lote:

Unidade autônoma resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou fracionamento, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação oficial.

Loteador:

Pessoa física ou jurídica que subdivide gleba em loteamento.

Loteamento de acesso controlado:

Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por Decreto Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

É a subdivisão de gleba, em lotes destinados a edificação para fins residenciais, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Fechado em todo o seu perímetro e dotado de portaria, os acessos aos lotes pertencentes ao loteamento são feitos somente através de vias oficiais de circulação internas ao mesmo, sendo vedado o acesso direto pelas vias oficiais de circulação externas ao loteamento.

Loteamento:

Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, e logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

m:

Metro.

m²:

Metro quadrado.

Obra:

Realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

Parcelamento do solo:

Normas complementares, relativas ao parcelamento do solo municipal para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, às peculiaridades do Município de Conchal, onde poderá ser feita a subdivisão de gleba em lotes, mediante loteamento, urbanização especial ou desmembramento.

Passeio ou calçada:

Parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres, sempre mais alta que a rua.

Perímetro Urbano:

É a linha como tal definida em lei, através de planta – anexo específico.

Permeabilidade:

Porção de terreno destinada à percolação das águas pluviais para o subsolo, onde não há pavimento ou estruturas subterrâneas capazes de obstrução.

Recuo:

Distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação, a divisa do lote para a via pública ou as divisas laterais do lote com outros imóveis.

RG:

Registro Geral - Número da Cédula de Identidade de pessoa física.

Sarjeta:

Elemento de separação entre a guia e o leito carroçável, destinada ao escoamento de águas servidas ou pluviais.

Servidão:

Direito real imposto a um imóvel em favor de outro e pelo qual o proprietário do primeiro perde o exercício de algum dos elementos que constituem sua propriedade, ou tolera que este seu imóvel seja utilizado pelo proprietário de outro, para torná-lo mais útil.

Sistema de lazer:

Espaço livre de uso público, arborizado e/ou coberto por vegetação natural, reservado a cumprir funções paisagísticas e destinado a atividades de contemplação, repouso, recreativas, de lazer e esportivas, em que se permite a instalação de mobiliário de apoio a estas atividades, tais como quiosques, bancos, iluminações, guaritas de segurança, quadras esportivas, áreas permeáveis de lazer e similares.

Testada:

Testada: Linha legal que separa o logradouro público da propriedade particular.

Urbanização:

Dotar determinada gleba de equipamentos comunitários ou sociais e equipamentos urbanos, os quais deverão atender as necessidades de seus habitantes.

Uso misto:

Incidência em um mesmo lote ou edificação de mais de uma categoria de uso.

Via oficial:

Via de uso público, aceita e declarada, reconhecida como oficial pelo Município.

Zona de expansão urbana:

Zona de transição entre a zona urbana e a zona rural, definida pelo Plano Diretor Estratégico.

Zona rural:

É aquela não delimitada pelos Perímetros Urbano e de Expansão Urbana do Município.

Zona urbana:

Aquela delimitada pelo Perímetro Urbano do Município definido no Plano Diretor Estratégico.

**ANEXO III
REGULAMENTO DO FUNDO MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA**

**CAPÍTULO I
DO FUNDO MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA**

Art. 1º - Este regulamento institui o Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura do Município de Conchal (SP), que se regerá pelos termos da Lei Complementar n.º ____, de _____, norteados pela:

I - A função social da cidade;

II - A função social da propriedade urbana;

III - O desenvolvimento sustentável;

IV - A gestão democrática da cidade;

V - A ordenação do processo de expansão territorial e do desenvolvimento do município, de modo a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, a proximidade de usos incompatíveis, o desequilíbrio entre a urbanização e a infraestrutura possível de ser implantada, a retenção especulativa de imóvel urbano, a deterioração de áreas urbanizadas e a degradação do meio ambiente, garantindo qualidade ambiental e paisagística;

VI - A homogeneização racional do território urbano, mesclando os usos compatíveis e minimizando os deslocamentos da população nas atividades de trabalho, moradia, convívio e recreação, e;

VII - A democratização do uso do espaço urbano, promovendo a oportunidade a toda a população de acesso a lotes de boa qualidade, dotados de infraestrutura e serviços públicos, desenhados com áreas, dimensões e topografia suficiente para a implantação de moradia digna.

Art. 2º - O Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura terá por objetivo fomentar o desenvolvimento urbano, bem como desenvolver projetos e ações que visem o bem estar da população e a qualidade do meio ambiente urbano.

Art. 3º - Constituem receitas do Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura:

I – dotações orçamentárias a ele especificamente destinadas;

II – taxas e tarifas previstas em Lei, notadamente àquelas advindas das contrapartidas de empreendimentos previstos na Lei Complementar n.º _____;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

III – créditos adicionais suplementares a ele destinados;

IV – produto de multas impostas por infração à legislação urbanística;

V – produtos de taxas, preços públicos ou reembolso de despesas relativas a licenças urbanísticas emitidas pelo município;

VI – transferências de recursos da União ou do Estado;

VII – contribuições, subvenções e auxílios da União, de Estados e de Municípios e de suas respectivas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista e Fundações;

IX – doações de pessoas físicas e jurídicas;

X – doações de entidades nacionais e internacionais;

XI – recursos oriundos de acordos, contratos, consórcios e convênios celebrados entre o Município e instituições públicas ou privadas, cuja execução seja de competência do órgão de planejamento urbanísticomunicipal;

XII – preços públicos cobrados pela prestação de serviços urbanísticos, pela análise de projetos construtivos e urbanísticos e pela prestação de informações ou pareceres sobre matéria urbanística;

XIII – reembolsos por serviços prestados, por treinamentos ou cursos de capacitação e pela venda de produtos, sempre relacionados à sua finalidade principal;

XIV – rendimentos obtidos com aplicação de seu próprio patrimônio;

XV – indenizações decorrentes de cobranças judiciais e extrajudiciais motivadas pelo parcelamento irregular ou clandestino ou ocupação indevida do solo urbano, desde que a penalidade não seja de caráter ambiental;

XVI – condenações judiciais, cíveis, administrativas ou criminais, de pessoas físicas ou empreendimentos sediados no município ou que afetem o território municipal, decorrentes de atos ilícitos de natureza urbanística;

XVII – compensação financeira de loteamentos fechados;

XVIII – valores provenientes do recebimento de títulos executivos de termos de ajuste de conduta urbanística;

XIX – outras receitas eventuais e demais recursos que, por sua natureza, possam ser destinados ao fundo.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

§ 1º- As receitas descritas neste artigo serão depositadas em conta específica do Fundo, mantida em instituição financeira oficial instalada no Município.

§ 2º- Quando não estiverem sendo utilizados em suas finalidades próprias, os recursos do fundo poderão ser aplicados no mercado de capitais, objetivando o aumento das receitas do Fundo, cujos resultados a ele se reverterão.

§ 3º- O saldo financeiro do Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, apurado em balanço ao final de cada exercício, será transferido para o exercício seguinte, a crédito do mesmo Fundo.

§ 4º- A dotação prevista no Orçamento Municipal será automaticamente transferida para a conta do Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, tão logo os recursos pertinentes estejam disponíveis.

CAPÍTULO II DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO FUNDO MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

Art. 4º - Os recursos do Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura serão aplicados na execução de projetos e atividades que visem:

I – custear e financiar as ações de controle, fiscalização e defesa urbanística, exercidas pelo Poder Público Municipal.

II – custear e financiar obras públicas novas e ou reformas, tais como praças e sistemas públicos de lazer e convivência, instalações de saúde, instalações de educação, instalações administrativas dos demais órgãos do Poder Executivo, dentre outros, priorizando as ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social mediante requisição do chefe do Poder Executivo e aprovação do GTA.

III – custear e financiar as seguintes infraestruturas urbanas:

- a) Projetos, outorgas e licenciamentos ambientais;
- b) Instalação de sistemas de tratamento de água;
- c) Instalação de redes de distribuição de água potável;
- d) Instalação de sistemas de adução e ou reservação de água potável;
- e) Instalação de redes de coleta de esgotos sanitários domiciliares;
- f) Instalação de rede de afastamento, ou de tratamento de esgotos, se não for possível interligar o local a ser atendido aos sistemas de tratamento de esgotos sanitários domiciliares existentes (ETE da sede e ETE Tujuguaba);
- g) Sistemas de drenagem urbana;
- h) Colocação de guias e sarjetas;
- i) Instalação de redes de distribuição de energia elétrica domiciliar;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

- j) Instalação do sistema de iluminação pública;
- k) Pavimentação/recape de vias públicas;
- l) Execução de calçadas em áreas públicas e em áreas privadas com a posterior cobrança do valor despendido dos proprietários dos imóveis beneficiados nos termos da legislação vigente;
- m) Aplicação de mobiliário urbano;
- n) Paisagismo dos sistemas de lazer, praças e próprios públicos;
- o) Arborização de parques, praças, bosques e jardins públicos do Município que deverão conter espécies de árvores frutíferas na proporção de 30% (trinta por cento) no mínimo do total de árvores ou mudas a serem plantadas;
- p) Arborização do sistema viário, e;
- q) Sinalização e manutenção do sistema viário em conformidade com o Código Brasileiro de Trânsito.

CAPÍTULO III DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDOMUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

Art. 5º - O Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura será gerido pelo GTA – Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental do Município de Conchal.

Art. 6º - Compete ao GTA:

I - estabelecer e executar a política de aplicação dos recursos do fundo zelando pela sua adequada utilização, sendo seu ordenador da despesa;

II - elaborar a proposta orçamentária do Fundo em consonância com a Lei de Diretrizes Orçamentárias do Município, antes de seu encaminhamento às autoridades competentes, na época e na forma determinadas em Lei ou Regulamento;

III - analisar e aprovar as prestações de contas e os respectivos relatórios técnicos, relativos à aplicação dos recursos do fundo, antes de seu encaminhamento aos demais órgãos de controle;

IV – elaborar seu Regimento Interno;

V – prestar contas aos órgãos competentes, na forma legal;

VI – opinar, apoiar e participar da celebração de convênios e contratos previstos nesta Lei, aprovando os respectivos termos e condições;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

VII – editar resoluções estabelecendo os termos de referência, os documentos obrigatórios, a forma e os procedimentos para apresentação e aprovação de projetos a serem apoiados pelo Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, assim como a forma, o conteúdo e a periodicidade dos relatórios financeiros e de atividades e das prestações de contas que deverão ser apresentadas pelos beneficiários;

VIII – Não poderão ser financiados pelo Fundo Municipal de Obras e Infraestruturas, projetos incompatíveis com quaisquer normas, critérios ou políticas municipais de zoneamento urbano, parcelamento do solo, posturas municipais e uso e ocupação do solo urbano;

IX - aprovar, após análise técnica do órgão executivo, os projetos, obras ou infraestruturas a serem financiados;

X – realizar outras atribuições que lhe forem determinadas pela legislação urbanística do Município.

VI - prestar contas dos recursos empregados;

VII - monitorar a execução dos projetos financiados com os recursos do fundo.

CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS CONTÁBEIS E DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

Art. 7º - A contabilidade do Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura obedecerá às normas e procedimentos da contabilidade pública e contabilização centralizada, devendo evidenciar a situação contábil e financeira do Fundo, de modo a permitir a fiscalização e o controle pelos órgãos competentes, na forma da legislação vigente.

Art. 8º - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a contabilidade será de forma a permitir o exercício das funções de controle prévio, concomitante e subsequente, inclusive de apurar custos das aplicações definidas no Plano de Aplicação de Recursos, bem como, interpretar e apurar os resultados obtidos.

Art. 9º - A prestação de contas far-se-á em forma contábil, a ser subscrita pelo responsável técnico competente, precedida de parecer do GTA, aprovado pelo chefe do Poder Executivo, devendo ser apresentada para que possa ser integrada à contabilidade geral e à prestação de contas do Município, sem prejuízo da possibilidade de requisição direta, pelo órgão competente oficiante, se for o caso.

CAPÍTULO V DAS DESPESAS, ATIVOS E PASSIVOS DO FUNDO MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 10 - Constituem-se despesas do Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura:

I – o financiamento total ou parcial dos projetos e programas constantes do Plano de Aplicação de Recursos;

II – o atendimento de despesas diversas de caráter urgente e inadiável, no cumprimento do Plano de Aplicações de Recursos;

III – o custeio das suas despesas de funcionamento.

Art. 11 - Constituem ativos do Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura:

I - disponibilidade monetária em bancos ou em caixas oriundas das receitas especificadas;

II - direitos que, porventura, vierem a constituir.

Art. 12 - Constituem passivos do Fundo Municipal de Obras e Infraestruturasaas obrigações de qualquer natureza que, porventura, venha a assumir para a manutenção e o funcionamento da política do meio ambiente.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 13 - O Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura somente poderá ser extinto:

I – mediante Lei Municipal, após demonstração administrativa ou judicial de que ele não vem cumprindo com seus objetivos; ou

II – mediante decisão judicial.

Parágrafo único. O patrimônio eventualmente apurado quando de sua extinção e as receitas de seus direitos creditórios serão absorvidos pelo Poder Público Municipal, na forma como a Lei ou decisão judicial, se for o caso, dispuser.

Art. 14 - Os demonstrativos financeiros do Fundo obedecerão ao disposto na Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964, e às normas do Tribunal de Contas do Estado.

Art. 15 - As dúvidas, lacunas e casos omissos pertinentes ao Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, não enfocadas nesta Lei Complementar, serão regulamentadas por Decreto do Poder Executivo, mediante proposta de Instrução Normativa Vinculante do Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental do Município de Conchal.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Art. 16 – A Prefeitura do Município de Conchal prestará apoio administrativo e fornecerá os recursos humanos e materiais que sejam necessários ao GTA.

Art. 17– Este Regulamento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Conchal, data.

**Luiz Vanderlei Magnusson
Prefeito Municipal**

Prefeitura do Município de Conchal, em 20 de julho de 2016.

***LUIZ VANDERLEI MAGNUSSON
Prefeito Municipal***

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Conchal, de abril de 2019.

OF/GP.nº XXX/19

*Senhor Presidente,
Nobres Vereadores,
Nobre Vereadora,*

Com o presente, estamos encaminhando a essa Colenda Câmara Municipal para apreciação de Vossas Excelências, o incluso Projeto de Lei Complementar que “dá nova redação a Lei Complementar n.º 429, de 06 de setembro de 2016, que disciplina o parcelamento do solo e urbanizações especiais no município de Conchal e dá outras providências que especifica”.

A revisão da Lei Complementar n.º 429, de 06 de setembro de 2016 que disciplina o parcelamento do solo e urbanizações especiais no município de Conchal traz as seguintes alterações:

Alteração no § 5.º do artigo 2.º, posto que o pedido de parcelamento do solo no Município de Conchal se inicia com o pedido de Certidão de Viabilidade e não com o pedido de Diretrizes, trata-se somente de correção da denominação do documento.

Alteração do inciso I, do artigo 4.º, alterando-se a nomenclatura de “Macro_zona” para “Macroárea” conforme disciplinado pelo novo Plano Diretor Estratégico – Lei Complementar n.º 485, de 22 de outubro de 2018.

Alteração da expressão “instalação do sistema de iluminação pública com o mínimo de lâmpadas de 100 Watts vapor de sódio” para “instalação do sistema de iluminação pública com no mínimo lâmpadas de 100 Watts vapor de sódio”, na alínea “h” do artigo 10, no inciso VIII do artigo 69 e na alínea “h” do artigo 73 posto que a expressão original erroneamente escrita não atinge o objetivo da determinação legal, qual seja: exigir que as lâmpadas tenha no mínimo 100 Watts e não que tenham o mínimo possível de lâmpadas como redigido no original.

Acrescentou a alínea j do artigo 10 a expressão “rampas de acessibilidade”;

Acrescentou a alínea p ao art. 10.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Exclusão do inciso IV, do artigo 17, para compatibilizar a legislação municipal com a legislação estadual (artigo 5º do Decreto Estadual nº. 52.053/07)

Exclusão dos §§ 4.º, 8.º, 10 e 11 do artigo 17.

Alteração do artigo 33 para compatibilizá-lo com o artigo 32.

Reinclusão do artigo 38.

Revogação do artigo 44.

Revogação do §6.º, do artigo 53, tendo em vista que sua utilização é subjetiva.

Acréscimo das alíneas q, r e s ao artigo 73 para esclarecer sobre o prazo para pagamento da taxa de adesão ao tratamento de esgoto, da apresentação de ART/RRT da obra e instalação de placa da obra.

Alteração do parágrafo único do artigo 19 para corrigir sua redação prevendo o instrumento jurídico adequado ao caso: Termo de Ajustamento de Conduta - TAC;

Alteração do final do artigo 20 para suprimir o número da lei que instituiu o Código Florestal Brasileiro, tendo em vista que em vista da constante evolução da legislação, a inserção de número de lei em outras leis pode ocasionar dúvidas tendo em vista a possibilidade de revogação da lei específica citada. No caso em tela a Lei Federal n.º 4.771/1965 foi revogada pelo novo Código Florestal que foi instituído pela Lei Federal n.º 12.651/12.

Alteração do artigo 24 tendo em vista que a redação original isenta apenas da reserva de “áreas institucionais” quando na verdade deveria referir-se a áreas públicas, que equivalem as áreas institucionais, áreas verdes, sistema de lazer e área permeável.

Alteração do artigo 25 para permitir que o desmembramento possa gozar da possibilidade de pagamento em pecúnia do valor das áreas públicas exigidas em caso de desmembramento de gleba em glebadotada de toda infraestrutura urbana e cuja reserva se mostre desnecessária ao Município.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Alteração do §2.º do artigo 27, tendo em vista que a modalidade jurídica de loteamento fechado, não admite o fechamento total do empreendimento, bem como de suas áreas públicas. Neste sentido a previsão legal não deve conter a permissão para proibição de acesso, mas a permissão com acesso controlado, mediante identificação pessoal na portaria.

Com relação ao Parágrafo único do art. 32, ao Parágrafo único do art. 33, aos §§ 1º e 2º, do art. 39 a Lei, prevê em seus dispositivos (parágrafo único do art. 32, parágrafo único do art. 33 e § 1º do art. 39), que os loteamentos deverão oferecer contrapartida ao Município quando ocorrerem as seguintes situações:

- comercializar apenas lotes de interesse social (160 m²) sem as respectivas unidades habitacionais;
- possuir quadras acima de 50 cinquenta unidades residenciais; e,
- nos loteamentos fechados, a área institucional destinada a creches, centros comunitários, abrigos e escolas, deverá ficar fora do perímetro fechado ou o Município poderá exigir o valor equivalente dessas áreas em obras de infraestrutura urbana.

A compensação prevista na legislação municipal obriga o loteador a arcar financeiramente e executar sob a sua responsabilidade, projetos, obras civis e infraestruturas urbanas que forem indicadas pela administração municipal

Entretanto, alguns loteadores tem nos procurado para verificar a possibilidade de pagar a contrapartida em espécie, ou seja, ao invés de executar as obras que lhes serão exigidas como contrapartida pretendem depositar o valor equivalente em conta bancária específica para esta finalidade e a própria Prefeitura será a responsável por executar as benfeitorias, através de empresas especializadas, contratadas através de licitação.

Assim, as alterações pretendidas por este Executivo, visam incluir mais esta possibilidade na Lei Complementar nº 429/2016, onde o Município tanto poderá receber a contrapartida desses loteamentos em obras que serão executadas pelo próprio loteador, quanto poderá aceitar que o valor equivalente as benfeitorias sejam pagas em espécie, através de depósito em conta bancária específica.

Alteração do artigo 36, tendo em vista que a redação do artigo além de ser confusa, leva a entendimento diverso daquele que seria o correto ao utilizar a expressão “à excessão” quando na verdade se pretendia exigir além das exigências normais, àquelas previstas neste artigo.

No artigo 37, a alteração da expressão “uso privativo” para uso controlado.

Alteração do artigo 38 para excluir a exigência de altura mínima do muro, que deve ser definido discricionariamente pelo empreendimento de acordo com as suas necessidades e projeto, bem como a alteração dos incisos III e IV do parágrafo 2.º, tendo em vista que tais regras quebram a isonomia de tratamento entre os diversos tipos de empreendimento, posto que

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

para os demais tipos o padrão de via é de 16,00 metros, podendo ser permitidas vias de 14,00 metros, arcando o empreendedor com uma contrapartida prestada ao Município pela redução do tamanho da via, enquanto que a atual redação dos citados incisos permite a redução da largura da via, bem como do leito carroçável, sem qualquer contrapartida, o que se mostra deveras injusto e desigual, posto que tal contrapartida é exigida inclusive de empreendimentos de interesse social.

Correção da redação do artigo 39, que estava redundante, sendo certo que é preceito basilar da hermenêutica e da redação jurídica pátria que a Lei não deve conter palavras inúteis: *“verba cum effectu sunt accipienda”*

Ainda neste artigo se pretende a alteração do §1.º para excluir do mesmo a exigência de que a opção de se exigir a área institucional no próprio empreendimento ou a sua substituição por obra ou em pecúnia ao Fundo seja referendada pela Câmara de Vereadores o que configura indevida ingerência do Poder Legislativo em um ato de ofício cujo mérito e a conveniência e oportunidade de adotar uma ou outra opção é exclusivo do Poder Executivo devidamente amparado por decisão técnica dos departamentos competentes (Planejamento, Obras e Viação).

Além disso, acrescenta a este artigo os §§ 4.º e 5.º para incluir na lei a exigência de formalização de contrapartida pelo fechamento do empreendimento, tendo em vista a pactuação de TAC – Termo de Ajustamento de Conduta celebrado entre a Prefeitura do Município de Conchal e o Ministério Público do Estado de São Paulo.

Alteração do artigo 40, pelo mesmo motivo acima exposto no artigo 38.

O artigo 45 tem falhas de concordância e há uma indevida redundância, posto que um loteamento de Chácaras de Recreio só pode ter a finalidade de recreio, além de ter sido realizada a correção da nomenclatura de “zona” para “macroárea” nos termos do PDEC – Lei Complementar 485/18.

Alteração da alínea “e” do inciso II, do artigo 46 para substituir a expressão francesa *“cul de sac”* pelo seu significado em português, qual seja: “balão de retorno”.

Retirada da expressão “de preferência” do §2.º do artigo 46, tendo em vista que a reserva de área pública em qualquer tipo de empreendimento na face de via pública, não deve ser tratado como opção do Executivo, mas decorre legalmente das disposições aplicáveis à espécie da Constituição do Estado de São Paulo e da diretrizes gerais de ocupação do solo urbano de forma democrática e acessível a todos os cidadãos.

Alteração do §4.º do artigo 46 para alterar o termo “Zona” por “Macroárea”

Supressão de justificativa desnecessária no caput do artigo 47.

Alteração do §1.º do artigo 47 para alterar o termo “Zona” por “Macroárea”

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Supressão da palavra “situados” no artigo 51.

Supressão da expressão “Macrozona de Adensamento Urbano” no artigo 52, posto que não existe esta classificação no PDEC.

Alteração da palavra “zona” para macroárea no §7.º do artigo 53.

Adequação da denominação nos §§2.º e 3.º, do artigo 55, trocando “*cul de sac*” e “praça de retorno” por “balão de retorno” conforme CTB.

Supressão da expressão “das linhas de transmissão de energia elétrica” no inciso IV do artigo 60, posto que tal infraestrutura já está relacionada no inciso IX do mesmo artigo.

Inclusão de exigência de apresentação de EIV e EIA no artigo 61.

Alteração do §3.º do artigo 65 para se adequar ao artigo 61 e exigir que eventuais medidas mitigadoras de vizinhança ou ambientais sejam solucionadas pelo empreendedor antes da efetiva ocupação do loteamento.

Inclusão da palavra “ambientais” no texto do §2.º do artigo 67 para adequá-lo ao artigo 61.

Exclusão do §2.º do artigo 67 tendo em vista que conforme exigido pelo artigo 61 o E.I.V. será exigido já no início do processo para todos os empreendimentos facilitando o estudo do caso e a indicação de eventuais impactos ambientais e de vizinhança que envolvam a implantação do empreendimento.

Alteração do inciso IX do artigo 69 para incluir neste inciso a exigência de rebaixamento de guias nas esquinas conforme exigido pela Lei Municipal de Mobilidade Urbana de acordo com as exigências da NBR 9050 e em consequência a exclusão do inciso XVI que estava fora de contexto, bem como a renumeração do inciso XVII para XVI.

Inclusão da expressão “físico financeiro” ao teor do inciso XIV do artigo 69.

Alteração do §1.º do artigo 69 para esclarecer sua redação e as competências de cada órgão na aprovação de empreendimentos.

Alteração do §2.º do artigo 69, pois somente o projeto elétrico necessita de aprovação pela concessionária, o projeto do inciso VI é aprovado pelo Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente, portanto, pela própria municipalidade.

Alteração do §1.º do artigo 74 para suprimir a expressão “equivalente a 50% (cinquenta por cento)” por ser redundante e não corresponder a realidade, pois usualmente a quantidade de lotes necessário ao atendimento do caput do artigo 74 supera 50% dos lotes. A regra do caput

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

indica a porcentagem mínima e não a porcentagem exata como faz parecer a antiga redação do §1.º.

Alteração do §2.º do artigo 74, pois não compete a Prefeitura elaborar planilha de custos da obra que será empreendida por particular, competindo ao interessado apresentar o cronograma físico financeiro que será objeto de análise pelo Departamento de Obras e aceito se estiver de acordo com as regras aplicáveis à espécie.

Alteração do §4.º do artigo 74, pois o artigo 56 citado no parágrafo diz respeito somente a loteamentos industriais, comerciais e de prestação de serviço e foi substituído pela expressão: “previstas nesta Lei Complementar e no Termo de Acordo e Garantias”

Alteração do inciso III do artigo 79 para dar-lhe uma melhor redação, sem alteração do conteúdo.

Alteração do inciso III do artigo 84 para compatibilizá-lo com o artigo 61 e demais determinações da lei que prevêem além do E.I.V outras modalidades de ajustes que vinculam o empreendedor como o TAC, o TAG e o E.I.A.

Supressão do artigo 93 que é juridicamente irrelevante, posto que é óbvio que a lei se aplica a empreendimentos ainda não aprovados pela Prefeitura.

Diante da supressão do artigo 93, os demais artigos serão renumerados.

Correção da redação do artigo 96.

Alteração do artigo 105 para retirar do mesmo prazo para desmembramento de lotes havidos por herança, pois tal situação pode ocorrer a qualquer tempo e a extinção de condomínio é assegurada pelo Código Civil, não podendo a lei local vedar direito assegurado a todo cidadão brasileiro.

Correção do artigo 106 para definir que não há possibilidade de desdobro de lotes no Município.

Inclusão do Artigo 108, para o qual chamamos a atenção dos nobres edis, para o fato de que será constituído o Fundo Municipal de Obras e Infraestrutura, no qual toda movimentação financeira será feita exclusivamente através dele, facilitando o controle e a transparência sobre o uso dos recursos públicos.

Excelências, também foram feitas correções pontuais de português em diversos artigos, alguns para adequar o texto ao novo acordo ortográfico, outras para corrigir a concordância ou o sentido do texto, sem contudo alterar o conteúdo legal e a interpretação do texto.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.

Diante do exposto, estamos encaminhando o Projeto de Lei Complementar para apreciação de Vossas Excelências e certos de contarmos com a costumeira colaboração dos nobres Vereadores, valem-nos da oportunidade para renovar nossos protestos de estima e admiração.

Atenciosamente:

Luiz Vanderlei Magnusson
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
Vereador ROBERSON CLAUDINO PEDRO
Presidente da Câmara Municipal de
Conchal – SP