



PROJETO DE LEI N.º 34 /2016
De 09 de junho de 2016

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL AUTORIZANDO A INSTALAÇÃO DE LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS PARA MORADIA E RECREIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

JANETE PEDRINA DE CARVALHO PAES, Prefeita Municipal de Pilar do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, na forma do artigo 57, inciso II da Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Artigo 1º - A presente Lei disciplina o parcelamento e a ocupação do solo para criação de chácaras de recreio e tem por objetivos:

I – assegurar a reserva dos espaços necessários, em localizações adequadas, destinados ao desenvolvimento das diversas atividades, dentre as quais, turísticas;

II – assegurar a concentração equilibrada de atividades e pessoas no território do Município, mediante controle do uso e aproveitamento do solo.

Artigo 2º - Considera-se parcelamento do solo para chácaras de recreio, a subdivisão de uma gleba de terras localizada em área rural e com possibilidades de atender as exigências de infraestrutura.

I – A área rural em que localiza a gleba, será transformada, por lei, em zona de expansão urbana.

II – Os lotes serão destinados obrigatoriamente para fins residenciais, recreação e lazer.

III – Aplicam-se as regras estabelecidas na Lei nº 6.766/79 quanto às formas de parcelamento, sendo que:

a) desmembramentos nos quais não seja criado ou modificado o sistema viário municipal, com menos de 6 lotes, estarão dispensados de reservar as áreas verdes, institucionais e de lazer;

b) desmembramentos nos quais não seja criado ou modificado o sistema viário municipal, com 7 ou mais lotes, deverão observar as regras da Lei nº 6.766/79 quanto ao registro especial, devendo reservar todas as áreas públicas;

c) loteamentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

Artigo 3º - As áreas que irão compor o parcelamento do solo são as seguintes:

- I) - Área Institucional – aquela destinada a equipamentos públicos, tais como: educação, saúde, administração e cultura;
- II) - Área Verde – aquela destinada a manter o equilíbrio ecológico ou reservas florestais, servindo-se também como sistema de lazer.
- III) – Faixa de Proteção – aquelas ao longo de cursos d'água ou ao entorno de lagos ou açudes, não podendo ser edificadas.
- IV) - Faixas “Non Aedificandi” – as faixas ao longo de vias rodoviárias ou ferroviárias, estaduais ou federais, que sofrem a restrição de não poderem ser edificadas.

CAPÍTULO II

Artigo 4º - Os requisitos para o parcelamento serão assim definidos:

- I. Área útil de cada lote, igual ou menor que 80% de sua área superficial total;
- II. Área institucional em boa localização e de preferência voltada para logradouro público já existente, a ser determinado na expedição de Diretrizes pelo Município; sendo 3% da área total loteada até 200.000,00 m² e 2% da área loteada se acima de 200.000,00m².
- III. Área verde de, no mínimo, 10% da área total do terreno loteado; que não poderá ter divisa com área de lotes.
- IV. Lotes com no mínimo 1.000,00m² de área total superficial e testada de 15,00m, para a via pública, sendo estes indivisíveis e no máximo 10.000,00m² de área total superficial; não tendo divisas com as áreas públicas institucionais e verde;
- V. As vias de circulação com largura mínima de 9,00m, passeios laterais de 1,50m, leito carroçável de 6,00m, curvas de concordância em todos os cruzamentos, com raio de 6,00m ou outro em função do ângulo do cruzamento;
- VI. Vielas de passagem para pedestres ou sanitárias, com largura de 3,00m;
- VII. As declividades das vias públicas serão de no mínimo 0,5% e no máximo de 20%;
- VIII. Ao longo de córregos e no entorno de lagos e açudes com barragens, observar-se-á uma faixa de proteção permanente, com largura mínima de 30,00m, para cada lado do curso d'água. Em nascentes, a faixa de proteção será em torno da mesma, com um raio de 50,00m;
- IX. As áreas verdes, com um percentual mínimo de 10% da área total da gleba loteada, deverão receber revegetação arbórea em espécies nativas da região, de acordo com as posturas estabelecidas pelo Código Florestal vigente, Resoluções CONAMA e/ou diretrizes do órgão ambiental Estadual competente, apresentando-se projeto específico de revegetação sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado para tais fins, incluindo-se o plantio de árvores em um dos lados do sistema de arruamento. As faixas de proteção existentes serão consideradas abatendo-se no percentual acima proposto.

CAPÍTULO III



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

Artigo 5º - A infraestrutura mínima, que será de inteira responsabilidade do empreendedor quanto à sua implantação é composta pelas seguintes obras:

- I. Demarcação com piquetes de concreto, das quadras, lotes e sistema de arruamento e abertura das ruas;
- II. Implantação de rede de distribuição de água, captação e reservação, compatíveis com a população de, ao menos, 05 habitantes por lote. O sistema poderá ser isolado e alimentado por poço artesiano, quando não for possível a interligação com a rede pública;
- III. Rede de distribuição de energia elétrica em alta e baixa tensão e iluminação pública, conforme as normas e padrões da concessionária local;
- IV. Perenização do leito das vias de circulação, ordenamento e escoamento das águas pluviais e plantio de gramas nos passeios, de acordo com as normas técnicas;
- V. A disposição final dos esgotos sanitários será em fossas sépticas individuais em conformidade com as normas da ABNT e órgãos ambientais, devendo constar, nos contratos de compra e venda, essa obrigação por parte do promitente comprador ou proprietário;
- VI. Revegetação nas áreas verdes e arborização do sistema de arruamento. A principal via de acesso aos lotes, em loteamentos com mais de 100 (cem) lotes, deverá ser asfaltada.
- VII. Os empreendimentos serão preferencialmente fechados, devendo o empreendedor providenciar toda a documentação atinente a: criação de Associação de Moradores, Direitos e Deveres dos Associados, Escritura Pública de concessão de uso do espaço; destinar lote específico para futura doação à associação que corresponderá a portaria e sede social da associação, dentre outros.

CAPÍTULO IV

Artigo 6º - Não será permitido o parcelamento do solo, nos seguintes casos:

- I – Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;
- II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam devidamente saneados;
- III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas as exigências especificadas por autoridades competentes;
- IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V – Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção;

CAPÍTULO V

Artigo 7º - Fica o empreendedor obrigado a assumir os compromissos de execução das obras de infra-estrutura prevista em seu projeto, obras que serão quantificadas e avaliadas, em um Termo de Compromisso, com a competente caução para a garantia de execução das mesmas, segundo um cronograma com um prazo de até 02 (dois) anos, prorrogáveis por mais 02 (dois) anos.



Parágrafo Único – A caução não poderá ter como objeto imóveis do próprio empreendimento. Os imóveis oferecidos em caução, com preferência imóveis situados no município, serão avaliados e deverão garantir ao menos 120% do total das obras de infraestrutura a serem executadas, considerando-se os valores declarados no Cronograma de Obras a ser apresentado.

CAPÍTULO VI

Artigo 8º - Antes da elaboração do projeto para parcelamento do solo na modalidade de Chácaras de Recreio, deverá o interessado solicitar à Prefeitura a sua transformação em ZONA DE EXPANSÃO URBANA, se a gleba a ser loteada ainda estiver em zona rural e as DIRETRIZES de projeto, através do Setor de Engenharia, discutindo-se os aspectos técnicos e urbanísticos, encaminhando:

- I. 02 (duas) plantas do terreno com curvas de nível de cinco em cinco metros, com todos os acidentes topográficos e geográficos;
- II. Cópia reprográfica da matrícula do terreno, contendo a descrição do imóvel, bem como as medidas perimetrais, superficial total e indicação de confrontantes;
- III. 03 (três) plantas urbanísticas propostas, com o traçado do sistema de arruamento, quadras, lotes, áreas públicas, quadro de áreas e seus percentuais, quadro dos requisitos urbanísticos e outras informações importantes;
- IV. Memorial descritivo com especificação do uso e tipo de ocupação do solo;
- V. Memorial descritivo do terreno a ser loteado;

Artigo 9º - A Prefeitura através do seu Setor de Engenharia encaminhará projeto de Lei para a Câmara Municipal, para sua transformação em ZONA DE EXPANSÃO URBANA, se a gleba a ser loteada e o projeto cumprirem todos os requisitos legais, após sancionada a Lei, após seu visto em planta, emitindo a Certidão de Diretrizes para compor, com as demais peças técnicas e jurídicas, o processo que deverá ser encaminhado ao GRAPROHAB para aprovação dos órgãos competentes.

Artigo 10º - Uma vez aprovado pelo GRAPROHAB, o projeto de parcelamento do solo deverá retornar à Prefeitura, para a aprovação final com a emissão do Alvará de Licença de Loteamento ou Decreto, para ser encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis, para o devido registro.

Artigo 11 – A responsabilidade técnica pelos projetos caberá ao profissional devidamente habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura- CREA, juntando-se a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – relativa ao projeto.

CAPÍTULO VII

Artigo 12 – A Prefeitura através do seu setor Tributário fará o lançamento no cadastro de contribuintes do IPTU para cada lote, após a conclusão e entrega do empreendimento.

Artigo 13 – O empreendedor deverá recolher aos cofres municipais, a taxa de análise aprovação de projeto de parcelamento do solo, de acordo com código tributário municipal.

CAPÍTULO VIII



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

Artigo 14 – Aos infratores desta Lei aplicar-se-ão as disposições penais previstas no artigo 50 e seus incisos, da Lei nº 6.766/79, sem prejuízo do ressarcimento, aos cofres públicos, dos eventuais prejuízos que o empreendedor venha a dar causa.

Artigo 15 – Os casos omissos desta Lei serão norteados pela legislação superior atinente a cada caso.

Artigo 16 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, especialmente as contidas na Lei de parcelamento do solo, que tratam do tamanho mínimo de áreas passíveis de parcelamento para chácaras de recreio.

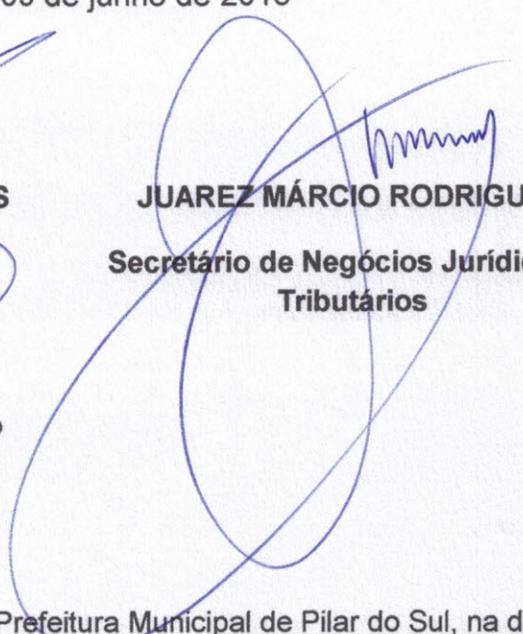
Pilar do Sul, 09 de junho de 2016


JANETE PEDRINA DE CARVALHO PAES

Prefeita Municipal


JOSÉ FRANCISCO DE ALMEIDA

Secretário de Finanças e Planejamento


JUAREZ MÁRCIO RODRIGUES

**Secretário de Negócios Jurídicos e
Tributários**

Registrada e publicada na Secretaria da Prefeitura Municipal de Pilar do Sul, na data supra.

Silvia Ferreira Neto



PROJETO DE LEI Nº 34/2016 De 09 de junho de 2016

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL AUTORIZANDO A INSTALAÇÃO DE LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS PARA MORADIA E RECREIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.”.

Mensagem Justificativa nº 30/2016

Senhor Presidente,

O presente projeto de Lei Ordinária, visa a inclusão no arcabouço jurídico municipal, da possibilidade de realização de empreendimentos imobiliários de chácaras de recreio, com as nuances constantes no texto legal.

O rito legislativo, SMJ, deve obedecer aquele do artigo 57, inciso II da LOM, uma vez que, ainda que o imóvel, num primeiro momento seja rural, o resultado após o parcelamento, será um empreendimento com características urbanas.

Atualmente, em nosso Município, tal possibilidade existe, porém, com uma área mínimo de 50 alqueires, conforme se depreende do artigo 21, inciso III do Lei 1110/1992.

A regra anterior, vinha de uma época onde o interesse do empreendedor em realizar investimentos neste sentido, era menor, visto que a Zona Urbana é que deveria ser privilegiada; assim, o limite de 50 alqueires era praticamente proibitivo, dada a dificuldade de encontrar-se uma área com este tamanho e improdutiva, viabilizando-se, assim, um novo empreendimento imobiliário.

Câmara Municipal de Pilar do Sul
<http://www.camarapilardosul.sp.gov.br/>



Protocolo N.º 0154-2016
Projeto de Lei 0034-2016
20/06/2016 09:44:20

Setor de Protocolo





PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

A legislação proposta não contém esta limitação de área, assim, caso sejam atendidas as exigências legais de ordem técnica, o empreendimento imobiliário de chácaras de recreio poderá ser realizado em áreas menores, não havendo, neste sentido, no projeto ora apresentado, qualquer limitador de tamanho.

Vale dizer que este modelo é adotado por outros municípios, com sucesso, posto que viabiliza a qualidade de vida do cidadão e combate, de forma efetiva, o parcelamento irregular do solo.

Assim, submetemos à Vossa Excelência e seus nobres pares, o presente projeto de Lei Ordinária, contando com a aprovação do mesmo, o que com certeza trará possibilidade de melhoria na vida de diversas pessoas que hoje pretendem empreender, porém, não podem, em razão da limitação legal, posto que proprietários de áreas menores.



JANETE PEDRINA DE CARVALHO PAES
Prefeita de Pilar do Sul

Excelentíssimo Senhor
MARCOS FABIO MIGUEL DOS SANTOS
DD. Presidente da Câmara Municipal de Pilar do Sul/SP.