PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

DISPÕE SOBRE ALTERAÇÕES NA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.163, DE 14/12/2006, QUE INSTITUIU O PLANO DIRETOR DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO URBANA, REGULA O SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA DE GUARIBA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

A ***CÂMARA MUNICIPAL DE GUARIBA***, Estado de São Paulo, em sessão ordinária realizada no dia ___de _____de 2021, ***APROVOU*** e eu, ***CELSO ANTONIO ROMANO,*** Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º. Ficam alterados os dispositivos adiante enumerados da ***Lei Complementar nº 2.163, de 14/12/2006,*** que institui o Plano Diretor da Política de Desenvolvimento e Expansão Urbana e regula o Sistema de Gestão Urbana de Guariba, passando a vigorar com a seguinte redação:

I - no artigo 41, que prevê a aprovação prévia pela Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Públicos, dos projetos de loteamento, o acréscimo de parágrafo único com sete incisos:

"Parágrafo único. O interessado no parcelamento do solo urbano, mediante loteamento, deverá apresentar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EPIV), que será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VII - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos."

II - o artigo 45:

1 - na alínea "d", com os acréscimos das subalíneas "d.1" e "d.2":

"d.1) A execução da pavimentação asfáltica deverá atender aos seguintes quesitos:

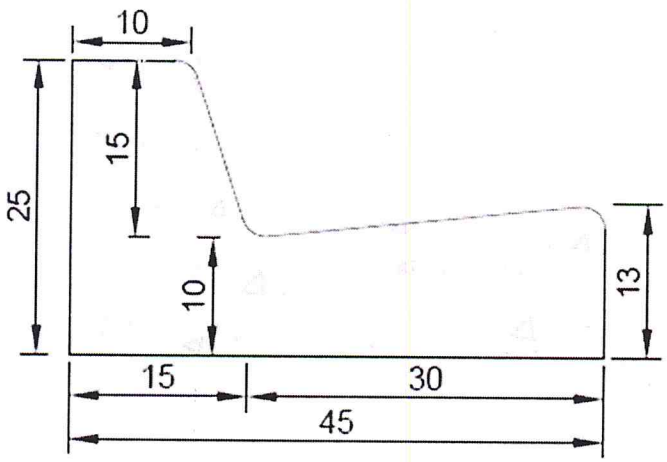
a) ensaio do solo da região do empreendimento e posterior apresentação do projeto de pavimentação, de acordo com o uso/fluxo de cada via pública, em obediência às Normas e Especificações Técnicas do DER/SP e contemplando as seguintes etapas:

a.1) Etapa Projeto: apresentação de projeto com vias locais e secundárias, a partir de 3cm de CBUQ, e com avenidas e vias principais, a partir de 4cm de CBUQ; enquanto que, ao projeto, deverão ser acostados todos os ensaios de solo e outros demais pertinentes;

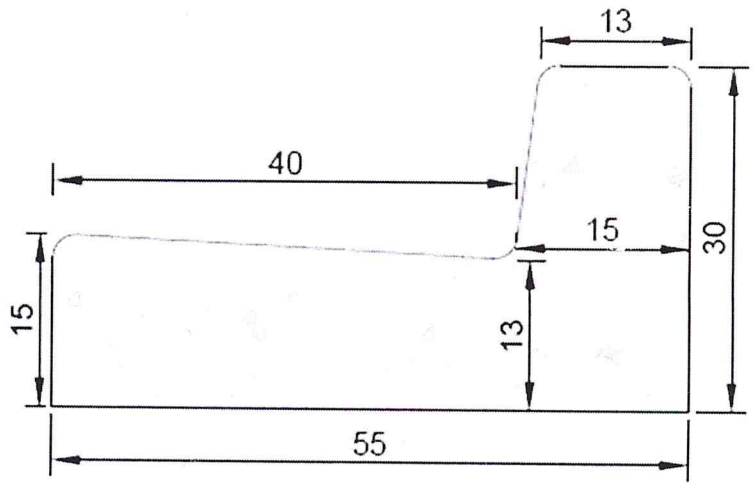
a.2) Etapa TVO (Termo de Verificação de Obra): apresentação de Relatório Técnico de Pavimentação Asfáltica do empreendimento, devendo a Prefeitura ser acionada com antecedência para que possa acompanhar a equipe técnica, no momento da coleta das amostras 'in loco', com vistas à elaboração do respectivo relatório.

b) execução de guias e sarjetas de concreto, com as seguintes observações:

b.1) para empreendimentos residenciais mistos, guias e sarjetas com concreto do tipo consumo 300 (300kg/m³), conforme o modelo padrão:



b.2) para empreendimentos industriais, guias e sarjetas com concreto do tipo consumo 350 (350kg/m3), conforme o modelo padrão:



c) terraplenagem até atingir as cotas do subleito projetado;

d) regularização e compactação de subleito, até atingir o grau de 100% (cem por cento) do Proctor Normal;

e) caimento transversal das vias deverá ter inclinação mínima de 2% (dois por cento), para ambos os lados, conduzindo as águas pluviais para as sarjetas;

d.2) deverá ser previsto rebaixamento das guias em todas as esquinas para adaptação de rampa de acessibilidade, conforme ABNT-NBR 9050 vigente;"

2 - na alínea "f.1"

"f.1) as lagoas de contenção deverão ser cercadas:

f.1.1) com muro composto de pilaretes de concreto armado, em formato de triangulo equilátero, com lado não inferior à 18,00 cm (dezoito centímetros), equidistantes na distância máxima de 12,00 cm (doze centímetros), altura livre do solo não inferior à 3,00m (três metros), embasados em viga apoiada sobre brocas; usualmente conhecido como "muro paliteiro";

f.1.2) no "muro paliteiro" serão instalados portões para acesso de veículos e/ou equipamentos, fabricados em estrutura e chapa metálica fechada, devidamente pintado, com sustentação e/ou fixação em pilares de concreto armado, adequados para suportar os esforços de manuseio e, com locação a ser definida pelo Município."

3 - na alínea "i.1":

"i.1) as áreas do sistema de lazer e as áreas de preservação permanente serão mantidas abertas, com o objetivo de compor a paisagem urbana.

4 - na alínea "m":

"m) nas praças, parques e jardins deverá ser implantada iluminação ornamental com emprego de lâmpadas em LED, com instalação de postes com 10 (dez) metros de altura, a partir do solo, telecônico galvanizado à fogo ou em concreto, com iluminação de 4 (quatro) pétalas integradas; tudo com a especificação, definição e supervisão da Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Públicos."

5 - na alínea "m", com o acréscimo da subalínea "m.1":

"m.1) apresentar solução que vise a minimização de oportunidades para furtos; sendo obrigatório entre outros: - emprego de cabos elétricos em alumínio próprio para tubulação enterrada – construção de caixas de inspeção em alvenaria, com tampas em concreto armado, dotadas com cantoneiras metálicas, tipo macho (na caixa) e fêmea (na tampa), e com pontos de solda; ainda com profundidade mínima de 0,80m (oitenta centímetros) – valas, para acomodação das mangueiras condutoras dos cabos elétricos subterrâneos, com profundidade mínima de 0,80m (oitenta centímetros), devidamente providas com concreto para envelopamento das referidas mangueiras condutoras."

6 - na alínea "n":

"n) nos loteamentos urbanos, onde por determinação da Secretaria Municipal de Planejamento Obras e Serviços Públicos tiverem que ser implantadas avenidas de pista dupla, deverão, também, ser implantadas iluminação ornamental, no canteiro central, com emprego de lâmpadas em LED, com instalação de postes com 10 (dez) metros de altura, ou mais, a partir do solo, telecônico galvanizado à fogo ou em concreto, com iluminação de 4 (quatro) pétalas integradas; tudo com a especificação, definição e supervisão do órgão competente."

7 - na alínea "n", com o acréscimo da subalínea "n.1":

"n.1) apresentar solução que vise a minimização de oportunidades para furtos; sendo obrigatório entre outros: - emprego de cabos elétricos em alumínio próprio para tubulação enterrada – construção de caixas de inspeção em alvenaria, com tampas em concreto armado, dotadas com cantoneiras metálicas, tipo macho (na caixa) e fêmea (na tampa) e com pontos de solda; ainda com profundidade mínima de 0,80m (oitenta centímetros) – valas, para acomodação das mangueiras condutoras dos cabos elétricos subterrâneos, com profundidade mínima de 0,80m (oitenta centímetros), devidamente providas com concreto para envelopamento das referidas mangueiras condutoras."

8 - acrescentar a alínea "o":

"o) instalar hidrantes para combate a incêndios, em quantidades e especificações definidas pela Defesa Civil do Município, porém, não inferior a um raio de abrangência de 300,00m (trezentos metros).

III- o artigo 46 e seus §§ 1º a 6º:

"Art. 46. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os requisitos relacionados com as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, devendo ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor, aprovado por esta lei, para a zona urbana em que se situem.

§ 1º. Ficam definidos os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que passam a ser fixados na seguinte conformidade:

I - 15% (quinze por cento), no mínimo, da área total da gleba parcelada para o sistema viário, que na hipótese de não atingir esse limite, a diferença exata deverá ser acrescida à área institucional;

II - 10% (dez por cento) da área total da gleba parcelada como área verde urbana;

III - 10% (dez por cento) da área total da gleba parcelada para o sistema de lazer destinado a áreas institucionais para uso de equipamentos urbanos, áreas permeáveis como bacias de contenção e/ou retenção de águas pluviais, praças e parques, que poderão conter alguns trechos impermeáveis ou semipermeáveis, como pistas de caminhadas quadras, parquinhos, ciclofaixas etc.

§ 2º. O índice urbanístico da área institucional será fixado à razão de 5% (cinco por cento) da área total da gleba parcelada, do qual, será aceito em substituição a esta doação, o equivalente a 50% (cinquenta por cento), em permuta em dinheiro, ou em obras de infraestrutura em locais diversos, que não sejam da área loteada.

§ 3º. Caso sejam viabilizadas as permutas, de que trata o parágrafo anterior, em substituição à doação de área institucional, estas deverão constar da certidão de diretrizes do loteamento e ser definida, pelas partes, quando da pré-aprovacão do respectivo projeto pelo órgão competente, a fim de que o ato de aprovação final e o de emissão do alvará de implantação fiquem condicionados à consolidação da permuta.

§ 4º. Os dividendos obtidos, caso a permuta seja em dinheiro, na forma do parágrafo anterior, serão destinados a um fundo municipal de equipamentos de infraestrutura urbana e comunitária, a ser criado na forma da lei.

§ 5º. Somente serão aceitos como espaços livres de uso público (área institucional e sistema de lazer), terrenos que apresentem 30% (trinta por cento), no mínimo, de seu perímetro, no alinhamento de via pública.

§ 6º. As áreas de canteiro central ao longo das vias públicas, não serão computadas como áreas verdes urbanas, para os fins do inciso II, do § 1º, do caput deste artigo."

IV - o acréscimo do artigo 46-A, com dois incisos e três §§:

"Art. 46-A. O Município aceitará, em substituição à transformação e doação de 50% (cinquenta por cento) da área institucional comunitária, correspondente a 5% (cinco por cento) do total da gleba parcelada, a permuta em dinheiro ou em obras de infraestrutura urbana e/ou equipamentos urbanos, em locais diversos, que não sejam da área loteada, de acordo com as normas estabelecidas no artigo 46, desde que a opção selecionada seja a que mais atenda à conveniência e oportunidade do interesse da Administração Pública, observando-se que:

I - o valor do percentual de 50% (cinquenta por cento) da área institucional comunitária, equivalente a 2,5% (dois e meio por cento), do total da gleba parcelada, a que se refere este artigo, deverá corresponder ao valor atualizado de mercado, que será obtido pela média aritmética de três avaliações imobiliárias , realizadas por Engenheiros de Avaliações, em conformidade com os itens 3.5, 3.19 e 3.29, da Associação Brasileira de Norma Técnica NBR 14.653 - Parte 01; ou,

II - a permuta em dinheiro ou em execução de obras públicas em outros bairros da cidade, nos quais haja deficiência de equipamentos urbanos, desde que formalmente priorizadas pela Administração, a seguir definidas como:

a) infraestrutura urbana: os equipamentos públicos de energia elétrica, coletas de águas pluviais, pavimentação asfáltica, recapeamento asfáltico e reservatórios para contenção de águas pluviais e outros;

b) equipamentos urbanos: os equipamentos públicos de educação, saúde, cultura, lazer, convivência comunitária ou outras finalidades institucionais, desde que atendam à demanda do interesse público e o prazo de execução esteja compatível com o estabelecido no cronograma de implantação do loteamento.

§ 1º. Para efeito da permuta em dinheiro, ou da execução de obras públicas relacionadas a equipamentos urbanos ou de infraestrutura urbana, prevista no inciso II, deste artigo, os valores serão estabelecidos por orçamentos detalhados em planilhas que expressem a composição de todos os custos unitários dos projetos elaborados pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Públicos.

§ 2º. A Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Públicos, na elaboração das respectivas planilhas orçamentárias, poderá extrair os respectivos preços unitários de tabelas referenciais oficiais, como do Boletim de Custos da Companhia de

Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU e da tabela de custos do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI.

§ 3º. No caso de não ser possível obter os valores monetários através das fontes previstas no parágrafo anterior, ou diante da ausência de outros institutos equivalentes, recorrer-se-á ao menor valor obtido mediante pesquisas de mercado, dentre três orçamentos válidos, apresentados por empresas idôneas, dotadas da necessária qualificação, juntamente com as respectivas planilhas orçamentárias."

V - o artigo 48 e parágrafo único:

"Art. 48. As áreas de lazer e institucionais comunitárias dos loteamentos serão reservadas, preferencialmente, em áreas centrais dos empreendimentos imobiliários, previamente analisadas e selecionadas pela Municipalidade, através da Secretaria de Planejamento Obras e Serviços Públicos."

VI - o artigo 92:

"Art. 92. As disposições relativas a parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como edificações, atualmente vigentes, com exceção daquelas especificadas nesta Lei, permanecerão inalteradas até sua revisão, em legislação específica." *(REVOGADO)*

Art. 2º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente, a ***Lei Complementar nº 1.200, de 27/05/1.991***, que dispunha sobre o anterior Plano Diretor deste Município, substituído pelo que se encontra atualmente em vigor, desde sua instituição pela ***Lei Complementar nº 2.163, de 14/12/2006.***

Guariba, 13 de outubro de 2021.

CELSO ANTONIO ROMANO
Prefeito Municipal