LEI Nº 2727/11, de 16 de Dezembro de 2011.

DISPÕE SOBRE: AUTORIZA A REGULARIZAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO LOCALIZADOS EM ZONA DE EXPANSÃO URBANA OU EM ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JULIANO RIBEIRO GARCIA, Prefeito do Município de Álvares Machado, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Capítulo I

Artigo 1º. O parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural, localizado em zona de expansão urbana ou em zona de urbanização específica do Município, conforme Lei nº 2467/06, com vistas a regularização de Sítios de Recreio, reger-se -á pela presente Lei, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 e da Lei Federal nº 9.785, de 29 de Janeiro de 1999 e lei municipal nº 2.638/09 de 14 de Dezembro de 2009 e lei municipal nº 2.123/98.

Parágrafo Único - Estas áreas terão tratamento até a data de sua regularização como Área Especial de Interesse Social (AEIS), depois desse período terão novo tratamento tributário de acordo com Lei nº 2.471/06.

Artigo 2º. Não será objeto de regularização os terrenos localizados:

I - Em áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas às providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;

III - Em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em áreas onde as condições geológicas não aconselhem a edificação; e

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

Artigo 3º. Para efeito desta Lei, os empreendimentos deverão atender os seguintes pré-requisitos:

I - Localizar-se fora da área urbanizada do Município, a qual será comprovada através de Cartas de Diretrizes da SABESP e CETESB;

II - Ter seu acesso por estradas vicinais ou servidões perpétuas que permitam o fluxo normal de veículos pedestres;

III - Lotes ou frações ideais de uso exclusivo com área mínima de 1.000 (um mil) metros quadrados e área parcelada não superior a 1.000.000 (um milhão) de metros quadrados;

IV - Sejam observadas as legislações federais, estaduais e municipais referentes ao meio ambiente.

Parágrafo Único – os lotes ou frações ideais provenientes dessa regularização não poderão ser objeto de desmembramento ou desdobro, dando origem a lotes menores que 1.000 (um mil metros quadrados)

Artigo 4º. Na aprovação do projeto de regularização do empreendimento na forma de loteamento com infra-estrutura urbana, ficará a cargo do loteador compatibilizar, no que couber, a situação urbanística, existente à legislação municipal de parcelamento de solo urbano e ao Plano Diretor do Município, tendo em vista o desenvolvimento das zonas urbanas e de expansão urbana próximas e sua malha viária.

Artigo 5º. Caso seja constituída associação, a mesma fica responsabilizada junto com os proprietários em cumprir as legislações referentes à ligação na rede pública de água, esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, quando se der o crescimentos da cidade em direção ao empreendimento;

Artigo 6º. Não será permitido em hipótese alguma a criação ou permanência quando já criados, de núcleos de parcelamentos isolados dentro da área urbanizada, que contrarie a Lei Municipal 2.473/06, com fossas, poços e vias sem pavimentação, ocorrendo em multas e penalidades nela prevista.

Artigo 7º. O empreendimento a ser regularizado poderá ser em forma de condomínio fechado ou não, desde que as áreas verdes, de lazer e institucional fiquem fora do empreendimento.

Artigo 8º. O empreendedor ou associação terá 2 (dois) anos, prorrogável por mais 2 (dois) anos para sanar os problemas relativos a água, esgotamento sanitário de resíduos e energia antes da efetiva ocupação de todos os lotes.

§ 1º - Quando não existir rede pública de abastecimento de água poderá ser adotada solução individual, com captação de água superficial ou subterrânea, desde que autorizada pela Administração Municipal.

§ 2º - Quando não existir rede pública de esgotos, estes só poderão ser lançados em corpos hídricos desde que haja o prévio tratamento desses esgotos. Quando não se fizer o prévio tratamento dos esgotos, cada proprietário ou possuidor do imóvel é responsável pelo tratamento e disposição adequada dos dejetos gerados em sua habitação.

§ 3º - No caso de inexistência de sistema de esgotamento sanitário, caberá ao incorporador prover toda a infra-estrutura necessária, incluindo o tratamento dos esgotos, e ao órgão responsável pelo serviço de esgotos a responsabilidade pela operação e manutenção da rede e das instalações do sistema.

§ 4º - Onde não houver rede de esgoto, será permitido sistema individual de tratamento, com disposição final no subsolo, desde que obedecidos os critérios, estabelecidos na norma ABNT NBR 7229, quanto ao dimensionamento do sistema, permeabilidade do solo e profundidade do lençol freático.

§ 5º - É proibido o lançamento de esgoto não tratado, nas lagoas, rios ou qualquer outro recurso hídrico.

§ 6º - Durante esse período o empreendedor ou associação deverá deixar caução (dentro ou fora do empreendimento) ou carta de fiança para o município no valor da infra-estrutura.

Capítulo II
Da Regularização do Parcelamento

Artigo 9º. Observadas as condições estabelecidas nos artigos anteriores o interessado deverá requerer a análise prévia do projeto para fins de regularização do empreendimento implantado, juntando:

I - Certidão da matrícula ou transcrição do imóvel atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

II - Apresentação do Cadastro de Contribuinte do Imóvel Rural (CCIR)

III - Mapa de situação da gleba, em três (03) vias, na escala 1:5.000; indicando:

a) Referências para perfeita localização da gleba a ser regularizada, tais como estradas e acidentes geográficos, bem como referência de nível – RN;

b) Vias de comunicação, equipamentos urbanos e comunitários situados na adjacência da gleba, com as respectivas distâncias da mesma;

c) As características de uso e ocupação das zonas contíguas;

IV - Alocação de área sobreposta em fotografia aérea ou imagens de satélites atualizadas (escalas 1:5.000/1.10.000);

V - Planta de gleba em três (03) vias, na escala 1:1.000, indicando:

a) Divisas e confrontações da área a ser regularizada;

b) Curvas de nível de metro em metro, bem como a respectiva referência de nível – RN;

c) Localização dos cursos d'água, bosques e vegetação nativa ou protegida pela legislação ambiental;

d) A subdivisão das quadras em lotes, vias e acessos, com as respectivas dimensões, localização das áreas disponíveis que passarão ao domínio público e projeto de contenção para a drenagem de águas pluviais;

e) A localização das edificações e outros elementos construídos (muros, reservatórios, fossas, etc);

f) Localização das árvores de porte isoladas ou agrupadas;

g) Localização da rede de energia elétrica e iluminação pública;

h) Tabela indicativa contendo área do terreno e as áreas que passarão ao domínio público do Município, com as respectivas porcentagens e os números de quadra e lotes;

i) Memorial descritivo e justificativo, acompanhado de documentação fotográfica, da situação da gleba quanto às condições de atendimento à função social que se propõe, descrevendo a infra-estrutura disponível (iluminação, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, sistema de escoamento de águas pluviais, coleta e destino final do lixo) a tipologia das construções, a forma de ocupação do

terreno, as características das vias de circulação, o grau de dificuldade de acesso a equipamentos urbanos, as condições de preservação do meio ambiente e outras necessárias e de importância para o processo de análise;

j) ART (s) dos profissionais envolvidos.

Artigo 10. Atendendo ao requerimento do interessado, a **Divisão Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento**, para cumprimento das legislações constantes no artigo 1º desta Lei, expedirá certidão indicando:

I - A localização das áreas de uso institucional, podendo esta estar localizada dentro ou fora do empreendimento;

II - O traçado aproximado da adequação da malha viária existente às exigências contidas na legislação vigente;

III - Os usos e formas de ocupação dos terrenos;

IV - O rol das obras, quando necessário para a regularização do loteamento, em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundação e insalubres;

V - O rol das obras, quando necessário para o bom funcionamento de toda infra-estrutura disponível ou a construir.

Parágrafo Único. Para o projeto de regularização deverão ser atendidas as seguintes exigências:

I - Todo loteamento de sítios de recreio deverá ter área de reserva legal de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total da gleba, conforme Lei nº4771/65 – Código Florestal;

II - Será considerada área de reserva legal somatória das áreas de sistema de lazer, áreas verdes e de preservação e áreas de reflorestamento, nos termos do Art.16, § 6º, da Lei nº4771/65 – Código Florestal.

III - Poderão ser consideradas como área de reflorestamento, as áreas livres permeáveis internas dos lotes desde que:

a) Sejam delimitadas em planta;

b) O proprietário assuma a responsabilidade do reflorestamento e manutenção;

c) Tudo seja devidamente registrado em Cartório;

IV - A área institucional mínima será de 15% (quinze por cento) do total da área loteada, podendo ser fora do loteamento, em local a ser definido pela Diretoria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento;

V - As áreas delimitadas para adequação da malha viária serão considerados áreas *non aedificandi*, podendo passar, a qualquer tempo, para o domínio público, sem quaisquer ônus para o Município.

Artigo 11. A Prefeitura, através da Diretoria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento, apreciará a documentação, podendo consultar, para tanto, outras Secretarias e órgãos públicos municipais, Estaduais e Federais pertinentes, emitindo parecer do qual poderão constar exigências para reformulações, tecnicamente justificadas por profissional habilitado.

Artigo 12. O projeto de regularização do loteamento, contendo plantas, memoriais e declarações, elaborado de acordo com as diretrizes e pareceres emitidos pela Prefeitura e com as devidas licenças ambientais dos órgãos estaduais competentes, será protocolizado pelo interessado junto à Prefeitura Municipal de Álvares Machado, em 6 (seis) vias, assinadas por profissional técnico habilitado e pelo proprietário do terreno, ou promitente comprador, ou cessionário deste ou promitente cessionário.

§ 1º. Estando os projetos e demais documentos de acordo com a Lei e com a legislação Federal, Estadual e Municipal pertinentes, será aprovado no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de seu protocolo.

§ 2º. Recebido o "de acordo" do empreendimento, o proprietário deverá submetê-lo ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob a pena de caducidade de aprovação.

§ 3º. Uma vez registrado o empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição, a Prefeitura abrirá cadastros de Sítios de Recreio que resultar, para o lançamento dos tributos municipais.

Artigo 13. As disposições desta Lei se aplicam para os empreendimentos implantados de fato até a data da sua publicação.

Artigo 14. Está Lei vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua publicação, período no qual o interessado deverá atender as disposições do Artigo 9º.

Artigo 15. Revogam-se as disposições em contrário.

PM de Álvares Machado, 16 de Dezembro de 2011.

JULIANO RIBEIRO GARCIA
Prefeito Municipal

LUIZ GONÇALVES RODRIGUES
Diretor Administrativo

Registrado e publicado na Secretaria da Prefeitura, na data supra.

SHIRLEY MENDES
Oficial de Gabinete