Rua Osvaldo Cruz, 262 - 5º andar - Centro - Adamantina/SP - 17800-000 - CNPJ: 43.008.291/0001-77
Fone (18) 3502-9000 - E-mail: gabineteadt@adamantina.sp.gov.br - www.adamantina.sp.gov.br

LEI Nº 4.170, DE 31 DE OUTUBRO DE 2022

Dispõe sobre a alteração da Lei nº 3.369, de 14 de setembro de 2009, que dispõe sobre Loteamentos Urbanos e Loteamentos Fechados no Município e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ADAMANTINA:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Artigo 1º O § 3º do artigo 1º, da Lei nº 3.369/09, passa a vigorar com a seguinte redação:

"(...)

§ 3º *Considera-se loteamento fechado o loteamento com Acesso Controlado: modalidade de loteamento caracterizado pela adoção de acessórios privativos e de sistema de tapagem que o separa da malha viária urbana ou da área rural adjacente, sendo suas vias internas e área de uso comum incorporadas ao domínio público, porém recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, sendo de responsabilidade dos proprietários a manutenção dos lotes que compõem referido empreendimento, a conservação e manutenção* ***das vias públicas (exceto manutenções de galerias e infraestrutura de agua e esgoto cuja responsabilidade seja do poder público),*** *de áreas verdes e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;*

I - *O perímetro poderá ser cercado com muro em alvenaria, tela, grade ou gradil que garanta a sua integridade e proteção; com altura de no mínimo 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), devendo ser apresentado projeto de construção para aprovação perante o Município.*

II – *O fechamento situado frontalmente a logradouro público, deverá deixar um recuo de no mínimo 3,00 m, e tal faixa de recuo ser mantida com paisagismo, sob responsabilidade de manutenção da Associação de Moradores.*

Rua Osvaldo Cruz, 262 - 5º andar - Centro - Adamantina/SP - 17800-000 - CNPJ: 43.008.291/0001-77
Fone (18) 3502-9000 - E-mail: gabineteadt@adamantina.sp.gov.br - www.adamantina.sp.gov.br

III - *Em caso de adoção de fechamento em alvenaria, este não poderá exceder 50% (cinquenta por centro) do perímetro; devendo ser empregado no restante do perímetro, tela, grade ou gradil.*

IV - *O loteador poderá instituir restrições urbanísticas legais e contratuais a constar em contrato-padrão instituído no registro do empreendimento, as quais visam estabelecer regras de uso e construção, a serem observadas pelo titular do direito, possuidor do lote e/ou sucessores, com o intuito de manter as características originárias do bairro. Tais restrições convencionais são supletivas à legislação municipal vigente, e deve ser adotado sempre o parâmetro que for mais restritivo".*

Artigo 2º Fica revogado o § 3º e incluídos os § 5º, § 6º, § 7º e § 8º ao artigo 12, da Lei nº 3.369/09, com a seguinte redação:

" (...)

§ 5º *Da área total objeto do projeto de loteamento fechado serão destinados, no mínimo:*

I - *20% (vinte por cento) para vias de circulação;*

II - *20% (vinte por cento) para áreas verdes ou de lazer, podendo ser aplicado a proporção de 10% (dez por cento) de área verde e 10% (dez por cento) sistema de lazer;*

III – *5% da área de lotes; sendo em área institucional e/ou dominial; a critério da municipalidade.*

§ 6º *As Áreas Institucionais deverão estar situadas fora dos limites da área privativa do Loteamento Fechado, em locais a serem indicados pela Municipalidade, e ter ainda acesso por via pública.*

§ 7º *O Município poderá aceitar área Institucional e/ou dominial, fora dos limites do loteamento, em local indicado de comum acordo com a Municipalidade, com base nas demandas sociais e de uso e ocupação do solo, em área livre ou edificada, moeda corrente e/ou obras de infraestrutura; em valor equivalente ao valor de mercado da área considerada urbanizada do empreendimento.*

§ 8º *As características técnicas, declividades máximas e dimensões mínimas paras as vias de circulação são as seguintes:*

I - *Quando adotada a forma fechada desde o requerimento das diretrizes, os loteamentos poderão ter todas as suas ruas internas ao perímetro fechado com largura mínima de treze metros (13,00 m), sendo oito metros (8,00 m) de leito carroçável e dois metros e meio (2,50 m) de passeio.*

II - *A declividade máxima para as vias internas será de até 15% (quinze por cento).*

III - *Nenhuma via poderá ter declividade menor do que 0,5% (meio por cento).*

IV - *Nenhum lote poderá ter testada inferior a 10 (dez) metros e área inferior a 200 (duzentos) metros quadrados.*

V - *O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 (duzentos) metros".*

Artigo 3º Ficam incluídos os incisos IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII e XVIII ao artigo 14, da Lei nº 3.369/09, com a seguinte redação:

" (...)

IX - *A área a ser fechada não poderá interromper a continuidade ou traçado de vias públicas estabelecidas pelo Município nas Diretrizes ou legislação específica.*

X - *A concessão real de uso seja autorizada pelo Executivo Municipal por prazo determinado com cláusulas cuja desobediência, bem como fim adverso ao interesse público, impliquem na revogação da concessão.*

XI - *Fique a cargo do loteador, quando do pedido de Diretrizes, manifestar seu interesse de adotar a forma fechada.*

XII - *Na aquisição do lote o proprietário fique obrigado por via legal a associar-se à entidade de moradores.*

XIII - *O loteador estabeleça o regulamento de uso dos equipamentos comunitários, vias de comunicação, ruas, praças, rede elétrica e de iluminação, pavimentação, rede de água e esgoto, telefone, arborização e a poda racional de árvores conforme critérios técnicos da Prefeitura.*

XIV - *O uso dos espaços livres, a forma da coleta do lixo, o critério de participação em tais serviços e sua manutenção, além daquelas despesas que envolvem a portaria, serviços de vigilância, rede de comunicação interna etc., constem no contrato de venda e compra e da escritura definitiva.*

XV - *Estabeleçam os direitos e obrigações, a forma de administração do loteamento e sua manutenção, cujo ônus deverá ser dos proprietários.*

XVI - *A concessão real de uso é outorgada segundo os interesses e conveniências do Poder Público.*

XVII - *A administração interna do loteamento, bem como os direitos e obrigações dos moradores entre si, modo de utilização e restrições, fiquem a critério dos adquirentes e do parcelador.*

XVIII - *O Município estabeleça, a partir da proposta do parcelador, a diretriz que atende melhor ao interesse público. Havendo a autorização, o parcelador, na etapa de legalização, apresentará o ato administrativo respectivo que concedeu ao registro de imóveis".*

Artigo 4º Fica acrescido o artigo 23A à Lei nº 3.369/09, com a seguinte redação:

"Art. 23 A. *Deverão constar do contrato padrão de comercialização de lotes, a ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentre outras informações e parâmetros urbanísticos que permitam denotar a perfeita configuração do tipo de empreendimento a ser implantado, a denominação de Loteamento com Loteamento Fechado (Acesso Controlado)"*

Artigo 5º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Adamantina, 31 de outubro de 2022.

MÁRCIO CARDIM
Prefeito do Município