LEI COMPLEMENTAR Nº 20 /2013

"Dispõe sobre a implantação dos Loteamentos Fechados no Município de Ipiguá e dá outras providências."

EMÍLIO PAZIANOTO, Prefeito Municipal de Ipiguá, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, etc.

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Ipiguá aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1°. Para fins desta Lei, conceitua-se **LOTEAMENTO FECHADO** como sendo o loteamento cercado ou murado, através de muro, cerca ou gradil, em todo o seu perímetro, que tenha sua localização em zona urbana, aprovado e registrado com obediência às normas federais, estaduais e municipais, e que tenha sistema viário próprio.

Art. 2°. A área do loteamento fechado dependerá para sua aprovação de atendimento a considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura viária urbana.

§ 1°. No ato da solicitação do pedido de diretrizes, o empreendedor deverá especificar a intenção de implantação do loteamento na modalidade fechada.

§ 2°. Em caso de parecer contrário ao pedido de diretrizes, o órgão municipal responsável deverá apresentar razões técnicas devidamente fundamentadas, assegurados o contraditório e a ampla defesa, com todos os meios e recursos a ela inerentes.

Art. 3°. São indispensáveis à aprovação de projetos de loteamentos fechados, dentre outras exigências contidas em leis e decretos, federais, estaduais e municipais, especialmente quanto à urbanização e meio-ambiente e ao regramento defluente da Lei n° 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979, a serem exigidos pela Prefeitura Municipal, os seguintes requisitos, que versam sobre obras de infraestrutura:

I. pavimentação das vias públicas, com assentamento de guias e sarjetas;

II. rede de energia elétrica e de iluminação pública interna e externa, desde que pertencentes ao mesmo empreendimento;

III. sistema de abastecimento de água potável;

IV. sistema de captação e escoamento de águas pluviais e sistema de esgoto, com suas respectivas redes; e,

V. arborização.

§ 1º As áreas institucionais se localizarão, preferencialmente, fora dos limites da área fechada, excetuadas apenas aquelas indispensáveis à implantação de equipamentos urbanos, tais como reservatórios, estações elevatórias e poços artesianos.

§ 2º A largura das vias de circulação da parte fechada do loteamento será de, no mínimo, 10,00 metros e o leito carroçável mínimo de 6,00 metros.

§ 3º Pode ficar dispensada a exigência do inciso I o loteamento que já esteja fechado, de fato, na data da vigência da presente Lei, desde que haja anuência do setor de obras do Município.

Art. 4°. Para os fins da presente lei complementar, fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar a concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação interna, a título gratuito, por meio de Decreto.

§ 1º. Para efeito do disposto no *caput*, consideram-se áreas públicas de lazer e vias públicas as que assim forem definidas por ocasião da aprovação do Loteamento, de acordo com as exigências da Lei Federal n° 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979, e as demais legislações pertinentes, estaduais e municipais.

§ 2º. A concessão especial de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, nos loteamentos fechados, somente será autorizada quando os loteadores comprometerem-se a submeter a administração das mesmas à Associação de Moradores, ou de Adquirentes de Lotes, que deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidades, visando à implementação da aludida finalidade quanto a administração do objeto concedido.

§ 3º. Enquanto não estiver constituída e devidamente registrada a Associação mencionada, a concessão de direito real de uso, de que trata o caput, será outorgada ao Loteador.

§ 4º. Os espaços livres destinados a recreação e lazer poderão ser dotados de instalações e equipamentos próprios a sua destinação, tais como parque infantil, piscina, pista de corrida, quadra de esportes, centro de convívio e outros que se julgarem apropriados.

§ 5º. Após a publicação do Decreto de outorga da concessão de direito real de uso das áreas públicas de que trata o *caput*, respeitados os dispositivos legais vigentes, estas poderão ser objeto de regulamentação própria do Loteador ou da Associação de Moradores ou de Adquirentes de Lotes, nos termos dos respectivos Estatutos Sociais.

Art. 5°. Será de inteira responsabilidade do Loteador e ou da Associação mencionada, quando esta for formalmente constituída, na parte fechada do loteamento:

I. os serviços de urbanização de vias, áreas de lazer e áreas verdes, inclusive arborização e poda de árvores;

II. o fechamento do perímetro residencial do loteamento por muro de alvenaria, cerca, gradil ou outro sistema aprovado pela Prefeitura Municipal, bem como a implantação do sistema de sinalização viária;

III. a manutenção e conservação de vias públicas, do calçamento e da sinalização do trânsito, bem como dos bens públicos concedidos.

IV. a limpeza das vias de circulação; e

V. a manutenção de serviços de portaria nos acessos principais do Loteamento.

§ 1º. As despesas do fechamento do loteamento, bem como as de implantação do sistema de sinalização, que vier a ser eventualmente necessária, serão de responsabilidade do Loteador e ou da Associação de Moradores, quando esta estiver formalmente constituída.

§ 2º. Sem se eximir de sua responsabilidade, o Loteador ou a Associação de Adquirentes de Lotes, quando efetivamente constituída, poderá firmar convênio ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas, visando ao cumprimento das obrigações deste artigo.

§ 3º. Havendo omissão do Loteador ou da Associação de Moradores, relativamente às obrigações dispostas neste artigo, após o devido processo legal, assegurados o contraditório e a ampla defesa, com todos os meios e recursos a ela inerentes, por decisão fundamentada do Chefe do Poder Executivo, poderá a Prefeitura Municipal assumi-los, perdendo o loteamento a sua condição de fechado, bem assim a isenção de que trata o parágrafo anterior.

§ 4º. As ligações de água, esgoto, águas pluviais, energia elétrica e ligação de via pública com a entrada do condomínio, deverão levar em consideração o(s) sistema (s) existente (s) no município, a fim de não sobrecarrega-lo (s), onde dos novos sistemas a serem implantados visem o crescimento habitacional previsível no município, propiciando sistemas que atendem às futuras necessidades.

Art. 6º. A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, de que trata o art. 4º, poderá ser outorgada aos empreendimentos que se encontram em fase de aprovação pelo Município, desde que atendam ou adaptem-se inteiramente a presente lei, ou ainda, a loteamentos existentes até a entrada em vigor da presente Lei, independentemente de enquadrarem-se no quanto disposto no art. 1º, desde que:

I. haja anuência de 2/3 (dois terços) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto de fechamento, sendo que cada lote corresponderá a um voto de seu respectivo proprietário;

II. o fechamento não seja obstáculo ao sistema viário da região, devendo as vias serem projetadas em simetria com as já existentes, assegurando-se acesso alternativo eficiente para as que se extinguirem;

III. os equipamentos urbanos institucionais não poderão ser objeto de concessão de uso, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares; e

IV. obedeçam, no que couber, o disposto nos arts. 3º, 4º e 5º desta Lei.

Art. 7º. As disposições constitutivas e os parâmetros de uso e ocupação do solo a serem observados para edificações, nos lotes de terrenos abrangidos pelo loteamento fechado, deverão atender às exigências das leis municipais existentes, para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado, bem como eventuais regulamentos ou restrições urbanísticas a critério do loteador.

Art. 8º. Para efeitos tributários, será devido o imposto sobre a propriedade territorial urbana e ou o imposto sobre a propriedade predial, quando for o caso, competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas e contribuições de melhoria ao mesmo relativo, na forma da lei.

Art. 9º. O fechamento ou restrição de vias ou espaços públicos sem a prévia aprovação ou autorização por parte da Municipalidade importará na intimação dos proprietários envolvidos para removerem os obstáculos colocados irregularmente, e em caso de reincidência, aplicação de multa.

§ 1º. A Municipalidade poderá, a seu critério, determinar a remoção dos obstáculos apostos irregularmente, com o posterior ressarcimento das despesas disso decorrentes.

§ 2º. O ressarcimento de que trata o parágrafo anterior, ficará a cargo dos proprietários de lotes pertencentes ao loteamento fechado irregularmente.

Art. 10. Esta lei poderá ser regulamentada por Decreto, caso tal se faça necessário.

Art. 11. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Ipiguá, 28 de Maio de 2013.

EMÍLIO PAZIANOTO
PREFEITO MUNICIPAL

Publicada, afixada em mural e registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal de Ipiguá/SP na forma da Lei, na data supra.

Carlos Renato Pagianotto
Secretário Executivo