(Processo nº 7433/19)

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
CHEFIA DE GABINETE
Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Ofício Seg.n.º 99/2019 Piedade, 22 de agosto de 2019.

Senhor Presidente,

Temos a elevada honra de submeter a Vossa Excelência e dignos pares, o projeto de lei sob o n.º 23**/2019**, que versa sobre a transformação de área rural em expansão urbana, conforme especifica e detalha na mensagem.

Assim, solicitamos a apreciação do presente projeto de lei, na forma do § 1º do artigo 42 da Lei Orgânica do Município – LOM, de 5 de abril de 1990.

Valemo-nos do ensejo para renovar a Vossa Excelência, assim como aos nobres dignos Vereadores, que honram e dignificam esta Egrégia Casa Legislativa, a nossa manifestação de elevado apreço e consideração.

Atenciosamente,

José Tadeu de Resende
Prefeito Municipal

Exmo. Senhor Daniel Dias de Moraes
D.D Presidente da Câmara Municipal de
Vereadores de Piedade – SP

Câmara Municipal de Piedade
PROTOCOLO GERAL 543/2019
Data: 27/08/2019 - Horário: 15:55
Legislativo

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
CHEFIA DE GABINETE
Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Mensagem – Projeto de Lei nº 14/2019

O Presente projeto de Lei nº 14/2019 tem por objetivo transformar a área de 339.941,785 metros quadrados, objeto da matrícula nº 22.941 do CRI local, situada no Bairro da Liberdade, neste município, cadastrada no INCRA sob n° 637.041.766-3, que consta pertencer a WILLY EDGARD VASSAITIS e EDVAR DE WILLI VASSAITIS e s/m., em ZONA DE EXPANSÃO URBANA, com a finalidade de ali implantar um loteamento fechado de Chácaras com áreas iguais ou superiores a 1.000,000m², denominado " HARAS RESIDENCE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA" ,conforme estabelece a lei MUNICIPAL N° 3944/2008 — Lei do parcelamento do solo, no § único do artigo 4º dispondo que, em áreas transformadas em expansão urbana, por autorização legislativa, somente serão admitidos loteamentos e desmembramentos para fins residenciais, com as dimensões de seus lotes definidos na lei de zoneamento do município.

De forma a atender ao estabelecido no artigo 42-B do Estatuto da Cidade – lei federal 10.257, de 10/07/2011, acompanha este projeto, um projeto prévio para criação de zona de chácaras, contendo todos os elementos necessários `a transformação daquela zona rural em expansão urbana, alterando o plano de zoneamento do Município.

Por sua vez, a lei de zoneamento do município lei municipal n° 3935, de 20.06.2008 — Plano de Zoneamento, estabelece em seu artigo 36 as dimensões mínimas para zonas de chácaras como sendo de 1.000,00m² e outras especificidades peculiares a serem observadas por ocasião da aprovação do projeto.

A proposta e intenção de implantação desse empreendimento foi submetida à análise prévia do CMPU — CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE PIEDADE e após debates, questionamentos e esclarecimentos, obteve parecer favorável, conforme cópia anexa a este projeto.

Aqui cabe um esclarecimento em relação ao Conselho Municipal de Política Urbana, tendo em vista que no projeto de lei nº. 16/2018 que tratava do mesmo assunto e foi arquivado, houve questionamento em relação ao quórum da reunião que aprovou a proposta. Para dirimir qualquer dúvida encaminhamos a lei de criação e o decreto de composição, esclarecendo que na lista constam titulares e suplentes, entretanto os suplentes não tem obrigatoriedade de participação e votação, apenas na vacância dos titulares, dessa forma o quórum é perfeitamente adequado.

Outro questionamento foi em relação a audiência pública, que foi devidamente realizada em conjunto pela Câmara dos Vereadores e Prefeitura Municipal, conforme ata e lista de presença anexas.

Outrossim, evidencia-se que os proprietários pretendem dar nova destinação ao seu imóvel mesmo porque, por força da proximidade da área com a zona urbana do Município, a propriedade torna-se mais rentável com a implantação de loteamento fechado de chácaras, sendo necessária a transformação prévia da área rural em expansão urbana.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
CHEFIA DE GABINETE
Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Dentre as regras normais, o presente projeto deixa prevista a contrapartida dos proprietários ao Município estabelecida no inciso VI do artigo 33 da lei federal 10.257/2001- Estatuto da Cidade, após a regulamentação municipal que estabelecerá os parâmetros para fixação dos valores correspondentes ao empreendimento, a ser cobrada em ocasião oportuna.

No mérito da questão, observamos a tendência dos proprietários de grandes áreas das urbes em implantar em seu território loteamentos fechados constituídos de condomínios de lotes ou chácaras, em sistemas de maior segurança e conforto aos seus moradores, ante a descontinuidade de explorações agrícolas, via de regra.

A importância de projetos como esse se dá na medida que empreendimentos assim geram emprego e renda, aumentam a arrecadação do munícipio com o recolhimento de tributos urbanos, promovem o desenvolvimento ordenado e legalizado.

O recolhimento de tributos urbanos vai reforçar o orçamento do município possibilitando que sejam feitos novos investimentos sociais e de infraestrutura na cidade promovendo e melhorando o bem estar da população.

O interesse público é patente visto que o incentivo à aprovação de empreendimentos legalizados tende a arrefecer a proliferação de parcelamentos irregulares do solo tão nefastos ao município e aos munícipes.

Assim, solicitamos a apreciação dessa Egrégia Casa de leis.

Atenciosamente,

José Tadeu de Resende
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
CHEFIA DE GABINETE
Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

Projeto de Lei nº 23/2019. **Piedade, 22 de agosto de 2019.**

"Transforma área rural em expansão urbana, conforme especifica".

JOSÉ TADEU DE RESENDE, Prefeito do Município de Piedade-SP., no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 5°, inc.XVII c.c. o artigo 60, inc. IV da LOM – Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Fica a área rural compreendida pela matrícula n° 22.941, registrada no CRI – Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca e especificada no Memorial Descritivo, parte integrante desta lei, com a área de 339.941,785 metros quadrados, situada no Bairro da Liberdade, neste município e cadastrada no INCRA sob n° 637.041.010.766-3, convertida em ZONA DE EXPANSÃO URBANA, nos termos do artigo 5º, §§ 2º e 3º da lei municipal n° 3.944/2008 – Lei do Parcelamento do Solo.

§ 1° - A conversão de zoneamento a que se refere o *caput* deste artigo se dará exclusivamente com o objetivo de possibilitar a implantação de LOTEAMENTO FECHADO DE CHÁCARAS na área compreendida na matrícula.

§ 2° - O parcelamento do solo, uso e ocupação da área delimitada no presente artigo se dará mediante projeto de empreendimento que contemple apenas loteamento de chácaras de lazer ou de caráter residencial, de baixa densidade, nos termos do § 3°, do art.15 da Lei 3.935/2008 – Plano de Zoneamento.

Art. 2° Acompanhando o projeto de parcelamento do solo, deverá ser apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos do artigo 70 a 75 da Lei Municipal n° 3740, de 09.10.2006 – Plano Diretor do Município, devendo apresentar soluções voltadas especialmente aos problemas ambientais.

Art. 3° Na hipótese do projeto de loteamento prever portaria e controle de acesso às vias públicas do loteamento, deverá compensar a restrição de acesso aos espaços livres de uso público, conforme proposta a ser inserida no Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo Único - Caberá à Comissão designada para avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança analisar a adequação das compensações estabelecidas, podendo determinar as medidas que se fizerem necessárias.

Art. 4º Assegurado o cumprimento do disposto no artigo 2º desta lei, a aprovação do projeto de loteamento, para fins de emissão da correspondente licença de execução, estabelecida nos termos do artigo 8º da lei municipal n° 3.944, de 10 de julho de 2008 – Lei do Parcelamento do Solo, será condicionada a parecer favorável emitido no Relatório do Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único – O alvará de habitabilidade expedido conforme os termos do artigo 13 da lei municipal n° 3.944, de 10 de julho de 2008 – Lei do Parcelamento do Solo - será expedido após

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: gabinete@piedade.sp.gov.br

verificação de que as medidas compensatórias estabelecidas no Relatório de Impacto de Vizinhança foram efetivamente cumpridas.

Art. 5° Adotando-se a sistemática de aprovação do artigo 15 da lei municipal n° 3944, de 10 de julho de 2008, a licença de execução também dependerá de parecer favorável emitido no Relatório do Impacto de Vizinhança.

Parágrafo Único: Do Termo de Compromisso previsto no inciso I do parágrafo único do artigo 15 da lei municipal 3944, de 10 de julho de 2008 constará cláusula expressa prevendo a obrigação de executar todas as medidas compensatórias previstas no Relatório do Impacto de Vizinhança, sob pena de executar a caução prevista no inciso II do mesmo dispositivo legal.

Art. 6° A área definida no artigo 1º passa a constituir-se em Zona de Chácaras Urbanas e se submeterá aos correspondentes regramentos contidos no Plano de Zoneamento do Município.

Art. 7º A título de Operações Urbanas Consorciadas, estabelecidas no artigo 33, inciso VI, da lei federal n° 10.257/2001- Estatuto da Cidade, a contrapartida urbanística pela possibilidade de urbanização estabelecida no artigo 1º desta lei, obrigará o empreendedor ao pagamento de R$77.000,00 (setenta e sete mil reais) ao Município.

§ 1° - A disposição estabelecida no artigo 1º desta lei somente terá eficácia após o empreendedor que se comprometer com o parcelamento da área apresentar a prova do depósito do *quantum* estabelecido no *caput* deste artigo, observado o disposto nos §§ 3º e 4º do mesmo dispositivo legal.

§2º O depósito no valor de R$77.000,00 (setenta e sete mil reais) deverá ser efetivado na conta do FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, imediatamente após a aprovação do loteamento, com o respectivo registro no Cartório Registrário do Município.

§3º - O parcelador deverá oferecer em caução, como garantia pelo pagamento da contrapartida urbanística, 02 (dois) lotes do empreendimento, mediante a lavratura de escritura pública, os quais serão oportunamente liberados assim que houver comprovação do depósito no referido Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 8º As despesas com a execução desta lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento vigente.

Art. 9° Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Piedade, 22 de agosto de 2019.

JOSÉ TADEU DE RESENDE
PREFEITO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação
Praça Raul Gomes de Abreu, 200
Centro – Piedade – SP – CEP: 18170-000
Telefone: (15) 3244-8400

PROJETO PARA CRIAÇÃO DE ZONA DE CHÁCARA

ALTERA O PLANO DE ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE PIEDADE, INSTITUÍDO PELA LEI 3635 DE JUNHO DE 2008

Interessado: Willy Edgard Wassaitis
Local: Rodovia Estadual SP 250, Km 180+345 - Matricula 22.941 – retificada das matriculas 5.006 e 1.143 – Bairro da Liberdade – Piedade – SP
Assunto: Referente ao protocolo nº 9653/2017 que requere a implantação de uma zona de Expansão Urbana, no imóvel objeto da Matricula 22.941
Cadastros Ambiental Rural: 3578000324244
Inscrição Cadastral: INCRA 637.041.010.766-3 e 637.041.023.680-3

1. OBJETO

O presente documento trata de Projeto Específico para transformação de área Rural em Zona de Chácara – ZCH no Bairro da Liberdade junto ao acesso do Bairro da Roseira Município de Piedade, Estado de São Paulo, através da elaboração de Projeto de Lei que altera o Plano de Zoneamento do Município de Piedade, instituído pela lei 3635 de junho de 2008.

2. OBJETIVO

Este documento tem como objetivo apresentar dados para comprovar o atendimento às exigências legais da área apresentada para área passar a ser tratada em Expansão Urbana do Município de Piedade.

3. ÁREA DO PROJETO

Gleba de terra com área de 339.941,785 m²inscrita na Matricula nº 22.941, localizada na Rodovia Estadual SP 250, Km 180+345, descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro com o Ponto de Amarração no vértice P1 situado na margem direita da Rodovia Estadual SP250 no KM 108+345m definido pelas coordenadas E: 248.601,336 m e N: 7.370.362,335 m, deste segue dividindo com a propriedade de LILLY ELENA ATRAT RODOLFO e s/m. CARLOS RODOLFO (Transcrição n. 20.590) com azimute 11° 29' 34" e distância de 27,731 m até o vértice P2; deste segue dividindo com a propriedade de ANNA LUIZA POHL, ROBERT POHL, HELGA POHL, ARTHUR POHL FILHO, RUDOLF POHL, LIDIA POHL DO NASCIMENTO, s/m. CLAUDINEI DOMINGUES DO NASCIMENTO e ARNALDO POHL (Matricula n. 20.217 – INCRA n. 637.041.012.769.9) sucessores de Arthur Pohl com azimute 11° 29' 34" e distância de 447,60 m até o vértice P3; deste segue dividindo com a propriedade de YAEKO TAKAMUNE, YASUO TAKAMUNE KAWANAKA, e s/m. MARIE SAKAGUCHI KAWANAKA, MASAYUKI TAKAMUNE, MILTON HIDEO TAKAMUNE, PAULO HIROSHI TAKAMUNE, RICARDO MITSUO TAKAMUNE (Matricula n. 1.091 – INCRA n. 637.041.018.716.0) sucessores de Masao Takamune Kawanaka com azimute 11° 29' 34" e distância de 108,826 m até o vértice P4 e com azimute 326° 56' 31" e distância de 181,054 m até o vértice P5; deste segue dividindo com a propriedade de HIROYUKI OGATA e RIYOSI OGATA e s/m. YURIKA SAKAGUCHI OGATA (Matricula n. 4.637 – INCRA n. 637.041.026.875.6) com azimute 224° 38' 12" e distância de 72,745 m até o vértice P6, com azimute 267° 41' 54" e distância de 117,572 m até o vértice

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação
Praça Raul Gomes de Abreu, 200
Centro – Piedade – SP – CEP: 18170-000
Telefone: (15) 3244-8400

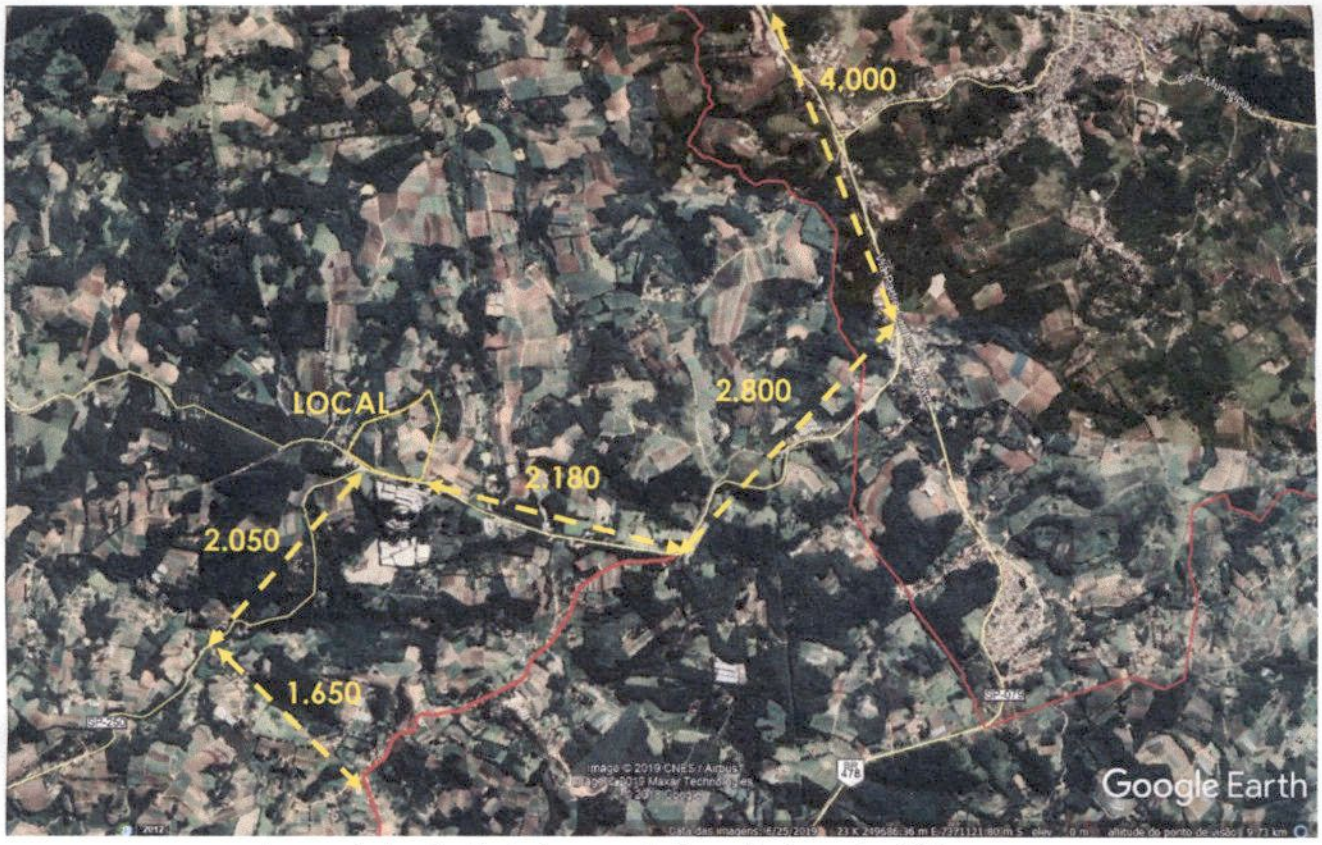


Imagem 1 - Localização da área em relação aos Equipamentos Públicos



Imagem 2 - Localização da área em relação aos Equipamentos Públicos

b) Localização da área em relação aos Polos Geradores de Trânsito, com intenção de inserção ao turismo e gerador de empregos na região (Imagem 3): está a 165 metros da Flora Fujimaki (01), Há mais de dez anos atuando no segmento de flores e plantas ornamentais, a Flora Fujimaki é uma empresa especializada em produção de begônias maior gerador de empregos na região; a 760 metros da Agromaia Fort Mudas (02); a 900 metros da metros Água Mineral Natural Klarina (03); a 1400 metros do Centro Comercial Hugo Hess (04).

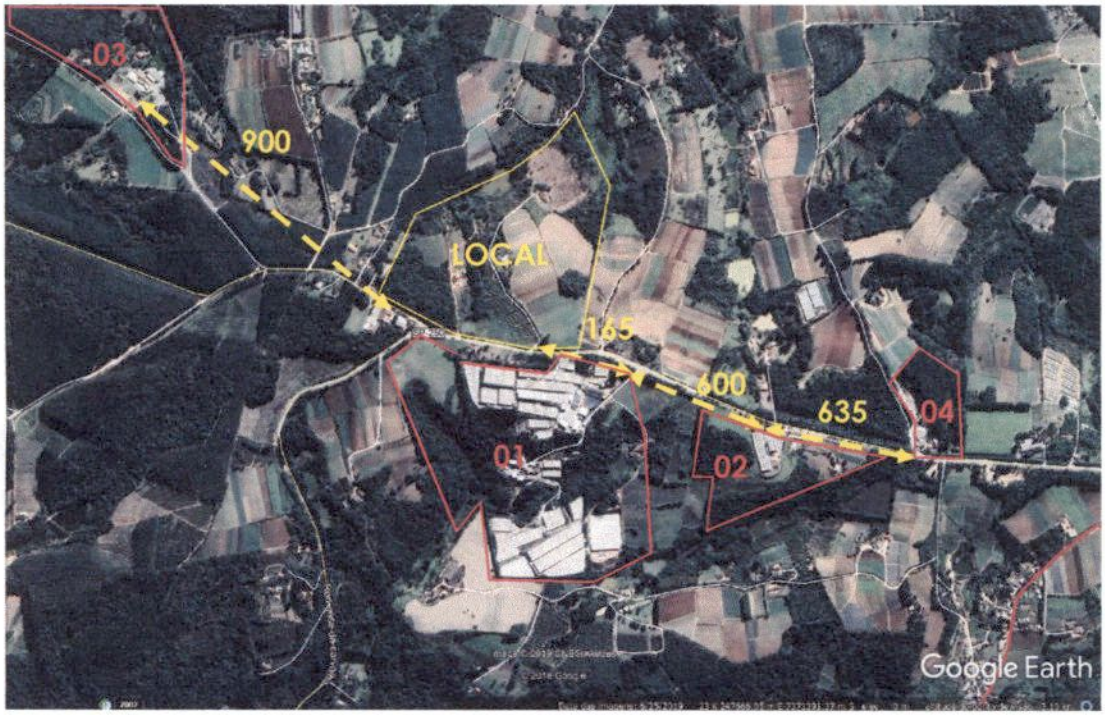
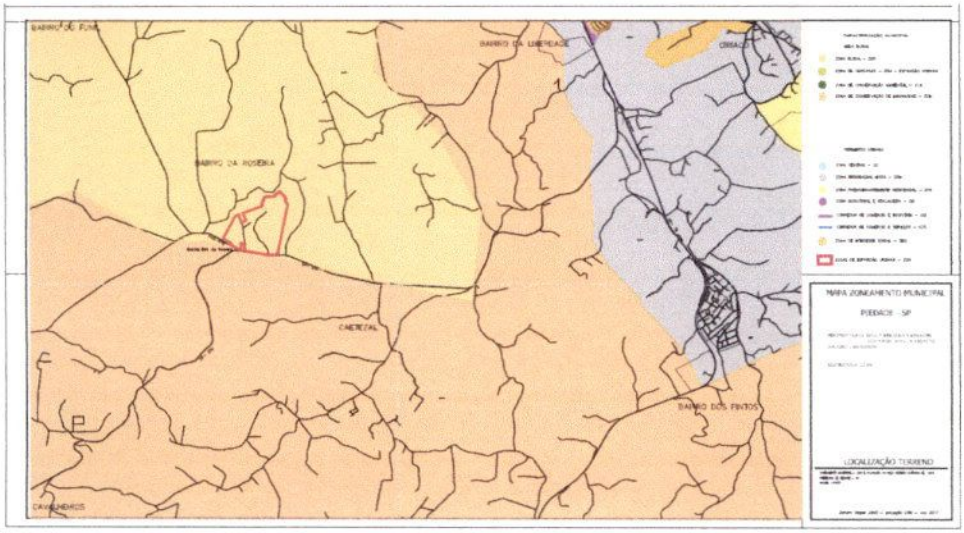
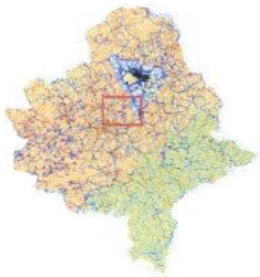


Imagem 3 - Localização da área em relação aos Polos Geradores de Emprego

5. ATENDIMENTO AO ARTIGO 42-B DO ESTATUTO DA CIDADE (LEI Nº 10.257 DE 10 DE JULHO DE 2011)

I. Demarcação do novo perímetro urbano: encontram-se anexos a descrição da área e os mapas do Mapa do Zoneamento Municipal. É fundamental observar que a área que se pretende incluir como Zona de Expansão Urbana tem baixa expressividade sobre o território do município, uma vez que representa 0,0005% de sua área total (Imagem 4);





II. Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais: há curso d'água, nascente, brejo, fragmentos florestais, áreas de proteção que correspondem a 30 % da Gleba, os quais devem ser preservados conforme previsão da Lei Federal 12.651/2012, e devem estar inseridos nos projeto a serem aprovados perante a GRAPROHAB e CETESB.

III. Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais: o acesso à área será permitido pela Rodovia Estadual José de Carvalho - SP 250 após anuência do Departamento de Estradas e Rodagens e o comprometimento de implantação do Sistema de Segurança pelo Loteamento, ou pela Estrada Municipal PDD 478 após estudo de Impacto de Vizinhança. Com intuito de manter a permeabilidade na maior área possível será exigido a pavimentação podendo ser proposto material permeável desde que exista regulamentação do uso do mesmo, que possibilitem menor impacto ao meio ambiente, a pavimentação do leito carroçável deve ter 6 metros de largura e demais áreas destinadas ao leito carroçável ser usado material permeável, e previsão de passeio ecológico e acessível, conforme NBR 9050, devem ser previsto sistema de drenagem nas vias e serão aceitas sarjetas ecológicas ou convencionais (imagem 5), a largura do sistema viário deve respeitar a hierarquia prevista em Lei Municipal, a iluminação pública deve prever LED. Em relação ao abastecimento de água e coleta e afastamento de esgoto Sanitário podem ser usadas o sistema isolado, a ser definida em Certidão de Diretriz expedida pela SABESP e demais órgãos Reguladores;

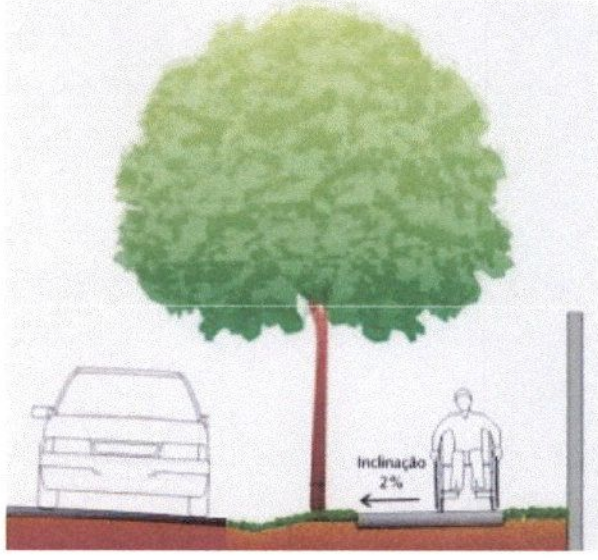


Imagem 5 – calçada ecológica

IV. Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda: a área a ser transformada e Expansão Urbana, o projeto urbanístico deve prever como diretriz a Lei Municipal 3944 de 2008 de Parcelamento de Solos, a declividade máxima permitida para os lotes será de 25% (vinte e cinco por cento), a área mínima do lote será de 1000,00 m² e frente mínima de 15 metros, a taxa de ocupação será de 50%, coeficiente de aproveitamento de 1 vez a área do lote e 50% de área de permeabilidade dentro de cada lote, demandando mão de obra na prestação de serviço desde a implantação do empreendimento até os serviços futuros da manutenção e cuidados as propriedades e futuros usuários do local;

V. A previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido: neste caso, não se aplica a demarcação de ZEIS, será atendido no item VII;

VI. Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural: conforme Lei Municipal 3935 de 2008 do Plano de Zoneamento a área atualmente inserida Macrozona Rural, Zona Rural - ZOR, caracterizadas nos termos da Lei n° 3.7402.006, que aprovou o Plano Diretor do Município, áreas poderão ser transformadas em urbanas por meio de legislação municipal específica, onde as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo onde os índices urbanísticos da ZCH limitam a variedade de usos permitidos nos terrenos, bem como a intensidade e extensão da respectiva ocupação, minimizando os riscos de poluição dos cursos d'água. Deve ser previsto a formação e manutenção de amplas áreas ajardinadas e arborização intensa prevista no item IV. Em relação ao patrimônio histórico e cultural, não há nenhuma regulamentação nesta área que justifique a definição de diretrizes de proteção, será seja realizado em conjunto com o Estudo de Impacto de Vizinhança uma pesquisa sobre a identidade da população do entorno com a Colônia Alemã e o possível partido arquitetônico do fechamento, portaria e ajardinamento;

VII. Definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público: a expansão do perímetro urbano proposta neste Projeto de Lei é pontual e tem o objetivo de possibilitar a implantação de um condomínio residencial de chácaras, o município está a 30 quilômetros do município de Sorocaba, 100 quilômetros de Capital do Estado, e atualmente é muito procurado para o turismo e lazer, assim como com o intuito de realizar o sonho da casa no campo. É possível comprovar essa característica o surgimento de inúmeros parcelamentos irregulares, os quais se tornam grande problema para a gestão municipal e estimula o crescimento da informalidade do município, onerando os cofres públicos que a médio e longo prazo é obrigado legalmente a assumir os passivos sociais, ambientais e legais desses parcelamentos, levando a infraestrutura mínima, realizando a coleta de lixo e atendendo a população local em seus equipamentos públicos sem o retorno do pagamento dos Impostos previsto em Lei. Considerando que nas intermediações existem núcleos com características urbanas, parcelamentos informais e irregulares a contrapartida urbanística será usada para a melhoria dessas localidades e o financiamento da regularização fundiária conforme Lei Federal 13.465. A contrapartida financeira com base nas já aplicadas em outras áreas será de R$ 500,00 por lote implantado, devendo o mesmo ser repassado ao município após o registro do parcelamento junto ao cartório. Esse valor não será usado para mitigar o

impacto causado na implantação do empreendimento. Dessa forma a implantação do empreendimento vai geral empregos diretos e indiretos, viabilizar a regularização fundiária na região, impulsionando o crescimento ordenado e o crescimento do comercio no Município de Piedade.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

a) Programa do empreendimento

O empreendimento proposto atende ao proposto no Plano Diretor Municipal, com a transformação da Gleba em Expansão Urbana, passa a ser tratada como Zona de Chácaras – ZCH e deve manter o intuito de preservação das áreas verdes de com lotes de baixa densidade.

b) Empreendimento sustentável

O empreendimento deverá prever o uso de sistemas de construção de maneira a minimizar os riscos de poluição dos cursos d'água e estimular a formação e manutenção de amplas áreas ajardinadas e arborização intensa, garantindo altas taxas de permeabilidade dos terrenos.