LEI Nº1.655
de 17 de outubro de 2000.

Dispõe sobre o parcelamento e ocupação do solo urbano no Município de Bofete.

JOSÉ FRANCISCO VIEIRA, Prefeito do Município de Bofete, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei, faz saber que a Egrégia Câmara do Município aprovou, e ele sanciona e promulga a presente lei.

Artigo 1º - Considerando a necessidade premente de regulamentar, de normalizar, o parcelamento e ocupação do solo no município, para propiciar o desenvolvimento sustentado, mormente no setor turístico, visando também o aumento na arrecadação tributária especifica, geração de mão de obra, incremento nas atividades comerciais de todos os setores, principalmente no setor da Construção Civil, promulga-se a presente lei.

Artigo 2º - A presente lei, nasce amparada por leis maiores que definem a competência do município, para legislar no tocante ao uso do solo, definindo inclusive os percentuais das áreas públicas e de aproveitamento, dentre as quais fazem parte, as leis:

I - Lei Federal 6766 de 19 de Dezembro de 1979 – Parcelamento do Solo;

II - Lei Federal 9.785 de 29 de Janeiro de 1999 – Que altera a Lei 6766/79;

III – Lei Federal 4.771 de 15 de Setembro de 1965 – Código Florestal; Resoluções ***CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente;***

IV – Lei Federal 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 – Lei dos Condomínios;

V - Instrução 17-b do INCRA;

VI - Decreto Estadual 13.069 de 29 de Dezembro de 1978 – Normas Loteamentos;

VII - Decreto Estadual 33.499 de 10 de Julho de 1991 – ***GRAPROHAB.***

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Artigo 3º - Para fins de aplicação desta lei, têm-se as seguintes definições:

I – Considera-se parcelamento do solo, a subdivisão de uma gleba de terras localizada em área urbana, sub-urbana ou de expansão urbana, em lotes

destinados a edificações ou outras formas de ocupação, e ainda classificadas nas seguintes formas:

a) ***LOTEAMENTO*** – É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação para fins residenciais, comerciais ou industriais, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos e outras áreas afins.

b) ***DESMEMBRAMENTO*** – Quando se faz com o aproveitamento das vias de circulação existentes.

c) ***DESDOBRO*** – Quando se trata da simples subdivisão de um lote em dois novos lotes

II – CONDOMÍNIO – Considera-se uma ocupação do solo, através de edificações verticais ou horizontais, de forma ordenada e legal, não havendo o parcelamento do solo. Sua concepção, reger-se-á pela Lei 4.591/64, concomitantemente com as leis ambientais, de saneamento e da construção civil no que couber.

III – Das áreas que comporão o parcelamento do solo

a) ***Área Institucional*** – É a área destinada a equipamentos públicos, tais como: Educação, Saúde, Administração, Cultura e Lazer.

b) ***Área Verde*** – Àquela destinada a manter o equilíbrio ecológico, ou reservas florestais, servindo-se também como Sistema de Lazer.

c) ***Faixa de Proteção*** – São áreas ao longo de cursos d'água, ou ao entorno de lagos ou açudes, não podendo ser edificadas.

d) ***Faixas "Non Aedificandis"*** - São faixas ao longos de vias estaduais ou federais, que sofrem a restrição de não poderem ser edificadas.

IV – Outras definições

a) *Quadra* – É a porção de terreno delimitada por vias públicas, subdividida ou não em lotes.

b) ***Lote*** – É a parcela de terreno contida em uma quadra, com pelo menos uma das divisas lindeira a uma via pública.

c) ***Via Pública*** – É toda a via de circulação, para veículos e pedestres, subdivididas em leito carroçável e passeios (calçadas).

d) ***Zona Urbana*** – É todo aglomerado populacional, constituído de vias públicas, lotes, edificações, servidos por melhoramentos públicos, tais como: Redes de Energia Elétrica, Redes de Distribuição de Água e Coleta dos Esgotos Sanitários, principalmente no que tange, a sede do município e bairros adjacentes e contíguos.

e) ***Zona Sub-urbana*** – São nas mesmas condições anteriores, porém desligadas da malha urbana da sede, constituindo-se em outros bairros.

f) ***Zona de Expansão Urbana*** – São áreas assim definidas por lei, prestando-se às implantações de novos núcleos residenciais, comerciais, ou de sítios e recreios para lazer.

g) ***Zona Rural*** – São as demais áreas do município, excluídas as urbanas, sub-urbanas e de expansão urbana, e destinadas a exploração agropecuária, ou outra modalidade rural.

Artigo 4º - ZONEAMENTO URBANO NO MUNICÍPIO

Para fins de parcelamento do solo e ou ocupação, ficam assim definidas as zonas, cada uma com suas características próprias, quanto aos requisitos urbanísticos:

a) ***Z-1 – (Zona – Um)*** Áreas ligadas diretamente a malha urbana da sede do município, ainda que periféricas.

b) ***Z-2 – (Zona – Dois)*** Áreas ligadas diretamente a bairros sub-urbanos e dotados de melhoramentos públicos.

c) ***Z-3 – (Zona – Três)*** Áreas desligadas das malhas urbanas e sub-urbanas (bairros) contidas em zonas de expansão urbana, assim definidas por lei e destinadas à formação de Sítios e Recreios, seja para lazer ou para residência fixa.

CAPÍTULO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS

Artigo 5º - Os requisitos urbanísticos, serão de conformidade com a zona onde serão implantados os empreendimentos, considerando-se ainda suas finalidades, e assim definidos:

A) Em Z-1 e Z-2

1 – Os percentuais de áreas serão:

- Áreas dos lotes menor ou igual a 65% da Área total
- Área Institucional igual a 3% da Área total
- Área Verde ou Sistema de Lazer, igual ou maior que 10% da Área Total
- Sistema de Arruamento, maior ou igual a 22%

2 – Os lotes deverão ter área igual ou maior que 125 m2, com frente mínima de 5,00 m para a via pública. Não há restrição quanto aos limites máximo de áreas.

3 – As vias de uso continuo e principais, terão largura mínima de 14,00 metros, distribuídas em 8,00 metros de leito carroçável, e 3,00 metros de passeio (calçada) para cada lado.

4 - As ruas de tráfego local, ou com comprimentos iguais ou menores que 150 metros, poderão ter largura de 9,00 metros, distribuídas em 6,00 metros de leito carroçável, e 1,50 metros de passeio (calçada) para cada lado. Em término de divisas deverá conter balão de retorno com raio mínimo de 6 metros.

CAPÍTULO III

DA INFRAESTRUTURA

Artigo 6º - A infraestrutura mínima, que será de inteira responsabilidade do empreendedor quanto a sua implantação, é composta pelas seguintes obras:

A) Em Z1 e Z2:

1 – Demarcação das quadras, lotes, áreas verdes e institucionais, e abertura do sistema de arruamento;

2 – Implantação das redes de distribuição de água e coleta de esgotos, de conformidade com projeto aprovado pela concessionária local. Quando da impossibilidade de interligação com redes públicas, as mesmas deverão se constituir em sistemas isolados, sem prejuízo das normas e padrões, sendo a disposição dos esgotos em fossas sépticas, conforme a NBR 7229/93 da ABNT.

3 – Implantação da Rede de distribuição de energia elétrica em Alta e Baixa Tensão, bem como iluminação pública, conforme projeto aprovado pela concessionária local;

4 – Implantação de guias e sarjetas, conforme normas e padrões desta Prefeitura;

5 – Cascalhamento do leito carroçável, em todas as vias. Deverá o Empreendedor esclarecer nos Contratos de Venda e Compra, que as vias poderão ser pavimentadas no futuro, com repasse para o promitente comprador, dos custos de pavimentação acrescidos de taxa de administração de 20% pela Prefeitura;

B) ***Em Z3 (Sítios e Recreios):***

1- Demarcação das quadras, lotes e sistema de arruamento, e abertura das ruas;

2- Implantação de rede de distribuição de água, captação e reservação, compatíveis com a população prevista para o empreendimento, que será na proporção de 5 habitantes por lote. O sistema poderá ser isolado quando não possível a interligação com a rede pública.

3- Rede de distribuição de energia elétrica em alta e baixa tensão, conforme as normas e padrões da concessionária local.

4- Cascalhamento do leito carroçável das vias de circulação e plantio de gramas nos passeios;

5- A disposição final dos esgotos sanitários, será em fossas sépticas de conformidade com a NBR-7229/93 da ABNT, individuais, devendo constar nos Contratos de Compra e Venda, essa obrigação por parte do promitente comprador ou proprietário.

5 – As avenidas terão largura mínima de 20,00 metros, distribuídos em 7,00 metros de largura para cada pista, 2,00 metros de canteiro central, e 2,00 metros de passeio (calçada) para cada lado.

6 – As declividades das vias públicas serão de 1% mínima e 10% máxima, ressalvadas eventuais tolerâncias em pequenos trechos, a critério do Departamento Técnico da Prefeitura.

7 – Todos os cruzamentos deverão ser dotados de curvas de concordância com raio de 9,00 metros, ou outro adequado em função do ângulo do cruzamento.

8 – Vielas – As vielas destinadas a passagem de pedestre e sanitárias, terão largura de 3,00 metros.

9 – As quadras deverão ter comprimento máximo de 300 metros, e quando superior a 150 metros, conter viela de passagem de pedestre com largura de 3,00 metros.

B) ***Em Z-3 (Sítios e Recreios)***

1 – A distribuição das áreas em Z-3 serão:

a) Área útil dos lotes, igual ou menor a 95% da área total;
b) Área do sistema de arruamento, igual ou maior que 5% da área total.

2 – Lotes com áreas mínimas de 1.000 m2 e testada mínima de 10,00 m, para a via pública. Não há restrição quanto ao limite máximo de área.

3 – As vias de circulação com largura mínima de 9,00 metros, com passeios laterais de 1,50 m, e leito carroçável de 6,00 metros, curvas de concordância em todos os cruzamentos, com raio de 9,00 metros, ou outro em função do ângulo do cruzamento.

4 – Vielas de passagem para pedestres, ou sanitárias, com largura de 3,00 metros.

5 – As declividades das vias públicas serão de 1% mínima, e 20% máxima.

6 – Ao longo de córregos e ao entorno de lagos e açudes, observar-se-á, uma faixa de proteção permanente com largura mínima de 30,00 metros, para cada lado do curso d'água. Em nascentes, a faixa de proteção será em torno da mesma, com um raio de 50,00 metros.

7 – Far-se-á em todos os lotes, uma reserva florestal, de 20% da área do mesmo, com a implantação de revegetação arbórea em espécies nativas da região, na proporção de 1.700 mudas por hectare, excetuando-se as áreas com árvores nativas existentes, tudo de conformidade com a Lei 4.771/65 – Código Florestal e Resoluções ***CONAMA.*** Essa área de reserva, deverá ser descrita e individualizada em memorial, para que a mesma conste na futura matricula do lote.

CAPÍTULO IV

Das restrições

Artigo 7º - Não será permitido o parcelamento do solo, nos seguintes casos:

I - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam devidamente sanados.

III- Terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas as exigências especificadas por autoridades competentes, ressalvando-se os projetos de Sítios e Recreios com áreas superiores a 5.000 m2, em Z-3 assim definidas nesta lei.

IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação

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

CAPÍTULO V

Das obrigações assumidas pelo empreendedor

Artigo 8º - Fica o empreendedor obrigado a assumir os compromissos de execução das obras de infraestrutura prevista em seu projeto, obras que serão quantificadas e avaliadas, em um Termo de Compromisso, com a competente Caução para a garantia de execução das mesmas, segundo um cronograma com um prazo de até 04 (quatro) anos, a critério da Prefeitura, em função da quantificação das obras.

Parágrafo único – A Caução, poderá ter como objeto, os próprios imóveis oriundos do empreendimento, com a devida avaliação e em valores não inferiores a 150% do valor das obras a serem executadas.

CAPÍTULO VI

Das diretrizes e dos Projetos

Artigo 9º - Antes da elaboração do projeto final, deverá o interessado solicitar a Prefeitura, as Diretrizes, através do Departamento de Engenharia, discutindo-se os aspectos técnicos e urbanísticos, encaminhando:

a) Planta do terreno com curvas de níveis de metro em metro, com todos os acidentes topográficos e geográficos

b) Xerox da Matricula do Terreno, ou Contrato de Venda e Compra

c) Planta urbanística proposta, com o traçado do sistema de arruamento, quadras, lotes, áreas publicas, quadro de áreas e seus percentuais, quadro dos requisitos urbanísticos.

d) Memorial descritivo com especificação do uso e tipo de ocupação do solo

Artigo 10º - A Prefeitura através do seu Departamento de Engenharia, após análise e em estando de acordo, aporá seu visto em planta, e emitirá a Certidão de Diretrizes para compor com as demais peças técnicas e jurídicas, o processo que deverá ser encaminhado ao ***GRAPROHAB*** para a aprovação dos órgãos competentes.

Artigo 11º - Uma vez aprovado pelo ***GRAPROHAB,*** volta o projeto a Prefeitura, para a aprovação final com a emissão do Alvará de Licença de Loteamento, para ser encaminhado ao competente Cartório de Imóveis, para o registro.

Artigo 12 – A responsabilidade técnica pelos projetos caberá a profissional devidamente habilitado para tais fins, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura-CREA, juntando-se a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART relativa ao projeto.

CAPÍTULO VII

Do incentivo aos empreendimentos dessa natureza, taxas e emolumentos

Artigo 13 – Considerando o interesse do município, em empreendimentos dessa natureza, e considerando ainda que o tornaria inviável, tão logo aprovado e registrado, vir o empreendedor a arcar com toda a carga tributária urbana, sobre os imóveis oriundos do projeto, fica estabelecido que:

I - O empreendedor gozará da isenção do IPTU por 05 (cinco) anos, a partir do registro de empreendimento.

II – O referido tributo incidirá na primeira transação imobiliária, ainda que no período de isenção.

Artigo 14 – O empreendedor deverá recolher aos cofres da Prefeitura, a taxa de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo, com base na seguinte fórmula:

$$Taxa = (10 + 0{,}05 \sqrt{A}) . UFESP$$

Onde A = Área total do empreendimento

CAPÍTULO VIII

Das disposições finais

Artigo 15 – Aplica-se aos desmembramentos com áreas iguais ou superiores a 10.000 m2, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, excetuando-se os sistemas de arruamento.

Artigo 16 – Aos infratores desta lei, aplicar-se-á as disposições penais previstas no artigo 50 e seus incisos, da Lei 6766/79, sem prejuízo do ressarcimento aos cofres públicos dos eventuais prejuízos que o empreendedor venha a dar causa.

Artigo 17 – Os casos omissos desta lei serão norteados pela legislação superior atinentes a cada caso

Artigo 18 – Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bofete, Gabinete do Prefeito, em 17 de outubro de 2.000

JOSÉ FRANCISCO VIEIRA
Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio, afixada em local de costume, no prédio da Prefeitura Municipal e arquivada no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Bofete, na data supra.

TADEU APARECIDO CORDEIRO
Lançador Designado