LEI N.° 5.234 - DE 15 DE SETEMBRO DE 2025.

==========

Dispõe sobre as regras para criação de loteamentos exclusivamente para construção de usinas solares e dá outras providências.

GENI PEREIRA LOBO PESIN, Prefeita Municipal de Dracena, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELA SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

Art. 1°. Fica criada a modalidade de parcelamento do solo rural, com finalidade urbana, para uso exclusivo de geração de energia solar, que tem como objetivo fomentar o uso e o desenvolvimento da microgeração e minigeração distribuída de energia elétrica.

Parágrafo único. A energia gerada por cada unidade (lote) utilizará um sistema de compensação no qual a energia ativa injetada pela unidade geradora é cedida, por meio de empréstimo, às concessionárias ou permissionárias de distribuição de energia elétrica e posteriormente compensada com créditos a serem descontados do consumo de energia elétrica ativa das unidades consumidoras.

Art. 2°. Consideram-se parcelamentos para fins de geração de energia solar aquelas glebas localizadas na área rural, com finalidade urbana, classificadas na legislação como área de expansão urbana, que possuem condições de instalação dos equipamentos necessários para a geração de energia.

Parágrafo único. Consideram-se Loteamentos Solares, Condomínios Solares e demais modalidades de parcelamentos para fins de geração de energia solar, as glebas cujo parcelamento não resulte em lotes inferiores a 1.200 m².

Assinado por 2 pessoas: GENI PEREIRA LOBO PESIN e LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/33C9-450A-6774-7878 e informe o código 33C9-450A-6774-7878

Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento para fins de geração de energia solar, as áreas que estiverem localizadas na Zona de expansão urbana do Município num raio além de 5 km da delimitação do perímetro urbano.

Art. 4º. Não será admitido o parcelamento para fins de geração de energia solar:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para o escoamento de águas;

II - em áreas em que não haja acesso a rodovias Federais, Estaduais e Municipais ou estradas vicinais já existentes;

III - em áreas não desmembradas pertencentes a mais de (01) um Município;

IV - em áreas consideradas de Segurança Nacional;

V — em Áreas tuteladas pela Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal)

(alterado pela Emenda Modificativa 003, de 28/08/2025)

VI - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;

VII - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção.

TÍTULO I -

CAPÍTULO I - DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 5º. Antes da elaboração do Projeto do loteamento solar ou condomínio solar o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que indique as diretrizes para o uso do solo, sistema viário planejado, apresentando para este fim, requerimento e planta do imóvel, contendo pelo menos:

Assinado por 2 pessoas: GENI PEREIRA LOBO PESIN e LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/33C9-450A-6774-7878 e informe o código 33C9-450A-6774-7878

I - informações quanto a modalidade de parcelamento;

II - o título de propriedade do imóvel;

III - localização e situação de área a ser parcelada, sua posição em relação ao perímetro urbano do Município, bem como em relação às vias de acesso com curvas de nível, de dez (10) em dez (10) metros;

IV - divisas de imóveis perfeitamente definidas bem como sua posição em relação às vias de acesso, cursos d' água, bosques e construções existentes.

Art. 6º. Após o exame da documentação a que se refere o artigo anterior, a Prefeitura Municipal de Dracena através do seu órgão competente, opinará sobre a viabilidade ou não do parcelamento.

§ 1º Em caso de o Poder Público Municipal se manifestar sobre a viabilidade do parcelamento para fins de geração de energia solar, será expedida a Consulta Prévia, não implicando este fato na aprovação do parcelamento para fins de geração de energia solar.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 12 (doze) meses a contar da data da expedição da Consulta Prévia a que se refere o parágrafo anterior.

CAPÍTULO II - DA APROVAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO

Art. 7º. Expedida a Consulta Prévia o proprietário do imóvel, providenciará a elaboração do Projeto definitivo, obedecendo ao traçado deferido pela Prefeitura Municipal em todas as peças gráficas apresentadas referentes as ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias principais do parcelamento, bem como, a indicação da localização das áreas de interesse ambiental e a funcionalidade do parcelamento.

§ 1º. As áreas de destinação ambiental, por se tratar de loteamento implantado em zona rural, com finalidade urbana, serão regulamentadas pela Lei Federal nº 4.771/1965 (Código Florestal).

§ 2º. Em loteamentos para fins de geração de energia solar, deverá ser obedecido o estabelecido no § 1º deste artigo e a área destinada ao sistema de circulação viária deverá ter no mínimo de 10% (dez por cento) da área total.

Assinado por 2 pessoas: GENI PEREIRA LOBO PESIN e LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/33C9-450A-6774-7878 e informe o código 33C9-450A-6774-7878

§ 3º. As vias abertas em loteamentos exclusivamente para implantação de usinas fotovoltaicas ficam dispensadas de infraestrutura, com exceção de guias e sarjetas e terraplanagem.

Art. 8º. O Projeto Urbanístico do parcelamento do solo rural, com finalidade urbana, para fins de geração de energia solar, deverá atender aos seguintes requisitos:

I - ser elaborado por profissionais legalmente habilitados;

II - apresentar planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico da área total;

III - apresentar memorial justificativo, indicando se haverá a necessidade de instalação de edificações administrativas e de suporte, bem como o seu uso e apresentar os projetos arquitetônicos e a solução para abastecimento de água e esgotamento sanitário para as referidas edificações;

IV - memorial descritivo numérico do parcelamento assinado pelo proprietário e responsável técnico;

V - recuo exigido devidamente cotado ao longo das faixas de domínio público (área non aedificandi);

VI - dimensões lineares do projeto, das quadras e dos lotes;

VII - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;

VIII - carta de disponibilidade da concessionária de energia;

IX - projeto de rede de distribuição e interligação aprovado pela concessionária de energia;

X - Cadastro Ambiental Rural (CAR);

XI - cadeia dominial até a origem;

XII - instrumento de garantia de entrega da infraestrutura exigida para a atividade;

XIII - licenciamento ambiental: Licença de Localização e Licença Prévia;

XIV - projeto de gerenciamento de resíduos para obras de construção civil com áreas construídas superiores a 125 m², em casos de aprovação das edificações de apoio dos condomínios solares;

Assinado por 2 pessoas: GENI PEREIRA LOBO PESIN e LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/33C9-450A-6774-7878 e informe o código 33C9-450A-6774-7878

§ 1º. Ao longo das faixas do domínio público, tais como: rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma área "non aedificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 2º. Feita a opção pelo loteador de aprovação do loteamento sem a possibilidade de construção de edificações de apoio às usinas fotovoltaicas, isso deve ficar bem claro aos compradores no ato de venda dos lotes, devendo constar, inclusive, da matrícula do imóvel, sob pena de responsabilização do loteador.

Art. 9º. Quanto ao uso das edificações a serem construídas para apoio da atividade de geração de energia solar, não será permitida a construção de edificações que não sejam de uso exclusivo para apoio das atividades de funcionamento para a minigeração e microgeração de energia solar.

Art. 10. As servidões de passagem que porventura gravem as áreas a parcelar serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. 11. O Alvará de Obras e a Certidão de Autorização de Parcelamento do Solo a serem emitidos para o parcelamento do solo rural, com finalidade urbana, para fins de geração de energia solar não dão permissão para a construção de qualquer unidade residencial nos lotes resultantes do parcelamento e constará, nos mesmos, esta proibição, devendo esta informação ser averbada em todas as matrículas oriundas do parcelamento após o registro.

§ 1º. Fica o empreendedor dispensado de executar a infraestrutura constante na lei de parcelamento do solo nas vias criadas na aprovação do parcelamento, por se entender que devido a baixa ou inexistente ocupação humana não será necessário dispor desses recursos em todo o empreendimento, salvo a terraplanagem, construção de guias e sarjetas e demarcação dos lotes nas vias abertas, que deverão ser realizadas, conforme termo de compromisso firmado com a Prefeitura de Dracena, no prazo máximo de 1 ano, contado da aprovação do projeto pela Prefeitura.

Assinado por 2 pessoas: GENI PEREIRA LOBO PESIN e LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/33C9-450A-6774-7878 e informe o código 33C9-450A-6774-7878

§ 2º. Excetuam-se do disposto no parágrafo anterior os loteamentos que admitirem construções de edificações de apoio às usinas fotovoltaicas, situação em que haverá necessidade de construção de rede de água e esgoto, bem como o apontamento de soluções para o abastecimento de água e o escoamento e tratamento do esgoto sanitário.

§ 3º. Deverá ser garantida a circulação segura dos trabalhadores e demais usuários nas ruas internas do empreendimento, principalmente nas áreas onde for necessário o trânsito de pedestres.

§ 4º. O local onde serão construídas as edificações administrativas e de suporte para a manutenção das placas de energia solar será indicado no momento da aprovação do projeto, bem como será em lote reservado para este fim.

§ 5º. As vias criadas no parcelamento do solo, independente da modalidade a qual seja ela, condomínio ou loteamento, serão de responsabilidade do parcelador e futuros proprietários, não sendo dada nenhuma manutenção pelo poder público municipal.

§ 6º. Essa modalidade de parcelamento não possui o “Habite-se”, devendo ser solicitada somente a Licença de Operação após a conclusão das obras e instalação dos equipamentos.

§ 7º Caso não seja respeitada a observância de não edificação nos lotes resultantes do parcelamento, o Município cancelará o Alvará de Obras do parcelamento, informando ao cartório de registro de imóveis, com a solicitação que seja averbado em todas as matrículas que se trata de um parcelamento de solo irregular, impedindo assim a sua comercialização até a regularização junto ao Município.

Art. 12. A aprovação do projeto não implica por parte do Município na execução ou manutenção de nenhuma infraestrutura para a distribuição da energia gerada no loteamento/condomínio.

Art. 13. As normas de procedimento administrativo para aprovação de parcelamento do solo rural, com finalidade urbana, para fins de geração de energia solar e seus respectivos registros, bem como os índices urbanísticos exigidos para o parcelamento e a modalidade de fixação, lançamento e cobrança de tributos serão previstos em regulamento baixado por decreto do Executivo Municipal.

Assinado por 2 pessoas: GENI PEREIRA LOBO PESIN e LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/33C9-450A-6774-7878 e informe o código 33C9-450A-6774-7878

Art. 14. Fica a cargo do loteador ou incorporador, a manutenção dos possíveis serviços públicos necessários à preservação e manutenção do loteamento ou condomínio solar.

Art. 15. Será preservada a Área de Preservação Permanente (APP) de 20% do imóvel, sendo dispensada a reserva de Área Institucional.

Art. 16. A presente Lei pode ser regulamentada pelo Executivo Municipal.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal
Dracena, 15 de setembro de 2025.

GENI PEREIRA LOBO PESIN
Prefeita Municipal

Registrada e publicada no Diário Oficial do Município.

LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA
Secretário de Assuntos Jurídicos

Assinado por 2 pessoas: GENI PEREIRA LOBO PESIN e LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/33C9-450A-6774-7878 e informe o código 33C9-450A-6774-7878

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 33C9-450A-6774-7878

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

GENI PEREIRA LOBO PESIN (CPF 039.XXX.XXX-03) em 16/09/2025 21:42:01 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA (CPF 138.XXX.XXX-95) em 17/09/2025 08:46:09 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://dracena.1doc.com.br/verificacao/33C9-450A-6774-7878