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

MENSAGEM Nº 080/2022

Senhor Presidente,

Encaminhamos a Vossa Excelência e demais membros desta Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a alteração da Lei n.º 3.369, de 14 de setembro de 2009, a qual dispõe sobre Loteamentos Urbanos e Loteamentos Fechados no Município e dá outras providências.

A alteração é necessária em razão das mudanças das normativas e exigências da GRAPROHAB. As adequações propostas possibilitarão atrair mais e novos investimentos para o município, bem como servirá de norte para melhor avaliação dos projetos apresentados, proporcionando maior número de parâmetros e embasamentos para realização de empreendimentos imobiliários.

Nesta oportunidade, apresentamos os protestos de estima e consideração.

Adamantina, 19 de setembro de 2022.

MARCIO CARDIM
Prefeito do Município

A Sua Excelência, o Senhor
PAULO CESAR CERVELHEIRA DE OLIVEIRA
Presidente da Câmara Municipal
Adamantina - SP.

PROJETO DE LEI Nº 064, DE 19 DE SETEMBRO DE 2022.

Dispõe sobre a alteração da Lei n.º 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 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 de área verde 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;*

***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 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*

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

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 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 a Lei 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, 19 de setembro de 2022.

MARCIO CARDIM
Prefeito do Município