Prefeitura Municipal de Sarapuí

Estado de São Paulo

Oficial de Registro Civil e Tabelião de Sarapuí (SP)
Luis Aparecido Cleto
Escrevente
04 NOV 2002

LEI Nº 968/02
DE 04 DE NOVEMBRO/2002

Dispõe sobre o parcelamento e a ocupação do solo nas Modalidades de Sítios e Recreios.

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

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

Artigo 1º- A presente Lei disciplina o parcelamento e a ocupação do solo nas modalidades de sítios e recreios e tem por objetivos:

I- assegurar a reserva dos espaços necessários, em localizações adequadas, destinados ao desenvolvimento das diversas atividades turísticas;
II- assegurar a concentração equilibrada de atividades e pessoas no território do município, mediante controle do uso e aproveitamento do solo.

Artigo 2º - Considera-se parcelamento do solo para sítios e recreios , a subdivisão de uma gleba de terra localizada em área de origem rural, transformada, por lei, em zona de expansão urbana , em lotes destinados a fins residenciais ou á recreação e lazer.

Artigo 3º - As áreas que irão compor o parcelamento do solo são as seguintes :

a) Área Institucional: aquela destinada a equipamentos públicos, tais como: educação, saúde , administração, cultura e lazer;
b) Área Verde: aquela destinada a manter o equilíbrio ecológico, ou reservas florestais, servindo-se também como sistema de lazer.
c) Faixa de Proteção: aquelas ao longo de cursos d' água, ou ao entorno de lagos ou a açudes, não podendo ser edificadas.
d) Faixas "Non Aedificandi": as faixas ao longo de vias rodoviárias ou ferroviárias, estaduais ou federais, que sofrem a restrição de não poderem ser edificadas.

CAPÍTULO II
Dos requisitos urbanísticos

Artigo 4º - Os requisitos, de conformidade com esta modalidade de parcelamento do solo urbanístico, serão assim definidos :

a) Área útil de cada lote igual ou menor do que 80% da área total do terreno loteado;

b) Área do sistema de arruamento, de, no mínimo, 10% da área total do terreno loteado;

c) Área Institucional , igual a 1% da área total do terreno loteado, em boa localização, e a ser definida junto ás Diretrizes;

d) Área Verde, de , no mínimo, 10% da área total do terreno loteado;

e) Lotes com áreas mínimas de 1.000 m2 e testada mínima de 15,00 m, para a via publica, sendo os mesmos indivisíveis. Não há restrições quanto o limite máximo de área.

f) As vias de circulação com largura mínima de 9,00 metros, passeios laterais de 1,50 m, 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.

g) Vielas de passagem para pedestres, ou sanitárias, com largura de 3,00 metros

h) As declividades das vias públicas serão de 0,5% mínima, e 20% máxima

i) Ao longo de córregos e ao entorno de lagos e açudes com barragens, 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 ser´pa em torno da mesma, com um raio de 50,00 metros.

j) As áreas Verdes, com um percentual mínimo de 10% da área total da gleba loteada, deverão receber 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, e conforme projeto especifico de revegetação, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado para tais fins, incluindo-se o plantio de árvores em

um dos lados do sistema de arruamento. As eventuais Faixas de Proteção, quando existentes, serão consideradas, abatendo-se no porcentual acima proposto.

k) As Quadras, quando com comprimento superior a 300 metros, deverão ser dotadas de viela para passagem de pedestres a cada 150 metros.

CAPITULO III
Das obras de infra-estrutura

Artigo 5º - A infra-estrutura mínima, que será de inteira responsabilidade o empreendedor quanto à sua implantação, é composta pelas seguintes obras.

a) Demarcação das quadras, lotes e sistema de arruamento, e abertura das ruas;

b) Implantação de rede distribuição de água, captação e reservação, compatíveis com a população de 05 habitantes por lote. O sistema poderá ser isolado e alimentado por poço artesiano, quando não possível a interligação com a rede pública.

c) Rede de distribuição de energia elétrica em alta e baixa tensão e iluminação pública, conforme as normas e padrões da concessionária local;

d) Cascalhamento do leito das vias de circulação e plantio de gramas nos passeios;

e) Em projetos de Sítios e Recreios para lotes ou chácaras, com área igual ou superior a 20.000 m2, poderá ser dispensada a rede de distribuição de água captação e reservação, substituindo o sistema por poços individuais do lençol freático, sendo que a rede de energia elétrica poderá ser constituía apenas de alta tensão, ficando o rebaixamento em pontos localizados, instalando-se transformadores com sistema de medição agrupado, dentro das normas da concessionária.

f) A disposição final dos esgotos sanitários será em fossas sépticas de conformidade com a NBR-7229/93 e NBE 13.969/97 da ABNT, individuais, devendo constar, nos contratos de compra e venda, essa obrigação por parte do promitente comprador ou proprietário.

g) Revegetação nas áreas verdes e arbonização do sistema de arruamento.

CAPITULO IV
Das restrições

Artigo 6º - 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 saneados;
III Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas as exigências especificadas por autoridades competentes;
IV Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação.
V em ares de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção.

CAPITULO V
Das obrigações assumidas pelo empreendedor

Artigo 7º - Fica o empreendedor obrigado a assumir os compromissos de execução das obras de infra-estrutura 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, ou menor prazo 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 120% do valor das obras a serem executadas.

CAPITULO VI
Dos procedimentos
Das Diretrizes e dos Projetos

Artigo 8º - Antes da elaboração do projeto para parcelamento do solo na modalidade de Sítios e Recreios, deverá o interessado solicitar à Prefeitura a sua transformação em **ZONA DE EXPANSÃO URBANA,** se a gleba a ser loteada, ainda estiver em zona rural, e as **DIRETRIZES** de projeto, através do Setor de Engenharia, discutindo-se os aspectos técnicos e urbanísticos, encaminhando:

a) Duas (02) plantas do terreno com curvas de nível de cinco em cinco metros, com todos os acidentes topográficos e geográficos;
b) Cópia reprográfica da Matricula do terreno e ou cópia da inicial, se a mesma se encontrar em processo de retificação do registro imobiliário;
c) Três (03) plantas urbanísticas propostas, com o traçado do sistema de arruamento, quadras, lotes, áreas públicas, quadro de áreas e seus percentuais, quadro dos requisitos urbanísticos;
d) Memorial descritivo com especificação do uso e tipo de ocupação do solo;
e) Memorial descritivo do terreno a ser loteado;

Artigo 9º - A Prefeitura, através do seu Setor de Engenharia, após análise e em estando de acordo, encaminhará projeto de Lei a Câmara Municipal, para sua transformação em **ZONA DE EXPANSÃO URBANA**, se a gleba a ser loteada não estiver nessas condições e, após sancionada a Lei, aporá seu visto em planta, emitindo 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 10º - Uma vez aprovada pela **GRAPROHAB,** o projeto de parcelamento do solo retorna à Prefeitura, para a aprovação final com a emissão do Alvará de Licença de Loteamento, ou Decreto, para ser encaminhado ao Competente Cartório de Imóveis, para o devido registro.

Artigo 11º - A responsabilidade técnica pelos projetos caberá ao profissional devidamente habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, juntando-se a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – relativa ao projeto.

CAPITULO VII
Disposições tributárias

Artigo 12º - A Prefeitura, através do seu setor Tributário, definirá a alíquota do imposto especial para sítios e recreios, tributo esse que incidirá após a primeira transação imobiliária.

Artigo 13º - 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 de Análise = (0,05 . VA) . UFESP
Taxa de aprovação = (10+0,15VA). UFESP

CAPITULO VIII
Das disposições finais

Artigo 14º - Aos infratores desta Lei aplicar-se-ão 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 15º - Os casos omissos desta Lei serão norteados pela legislação superior atinente a cada caso.

Artigo 16º - esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, especialmente as contidas na Lei 637/92 para modalidade "recreação", que passam a ser regidas por esta Lei.

Sarapuí, 04 de Novembro de 2002

José Luiz Holtz
Prefeito Municipal

h)