



Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

CNPJ 46 151 718/0001-80

OFÍCIO Nº 754/2014

em 3 de outubro de 2014

ASSUNTO:- Encaminha PROJETO DE LEI.

195 / 14

Senhor Presidente,

Considerando a necessidade de criação de legislação municipal que dispõe sobre parcelamento do solo urbano para implantação de loteamento fechado e de concessão de uso a título precário de áreas públicas para a Associação de Moradores;

considerando a análise técnica das situações reais, desenvolver projeções para futuras situações e delinear mecanismos dentro de parâmetros conhecidos e controláveis;

considerando a compreensão das questões urbanas e das implicações da organização territorial na qualidade de vida das pessoas e nos benefícios econômicos e sociais que o planejamento propicia,

submetemos à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o PROJETO DE LEI que “ESTABELECE NORMAS PARA CRIAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO E CONCEDE O USO A TÍTULO PRECÁRIO, DE ÁREAS PÚBLICAS”.

Encarecendo a necessidade de urgência na tramitação do Projeto ora apresentado, renovamos a Vossa Excelência e aos seus Pares os protestos de nossa elevada estima e mui distinto apreço.

Atenciosamente,

PEDRO FELÍCIO ESTRADA BERNABÉ
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
PAULO ROBERTO BEARARI
Presidente da Câmara Municipal de
BIRIGUI

CM BIRIGUI PROT:0000002989/2014 06/10/2014 08:10



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46 151 718/0001-80

PROJETO DE LEI 195 / 14

**ESTABELECE NORMAS PARA CRIAÇÃO E
IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO E CONCEDE
O USO A TÍTULO PRECÁRIO DE ÁREAS PÚBLICAS.**

Eu, **PEDRO FELÍCIO ESTRADA BERNABÉ**, Prefeito
de Birigui, do Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por
lei,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprova e eu
sanciono a seguinte Lei:

ART.1º. Para fins desta Lei, conceitua-se loteamento
fechado, a divisão de glebas em lotes autônomos para edificações, para fins residenciais,
com utilização exclusiva de seus proprietários, permitindo o uso das áreas de uso
comum do povo em favor da Associação dos proprietários ou do Loteador que agregue
os adquirentes de lotes, desde que observadas as seguintes condições:

- I. atender as exigências constantes da Lei Complementar nº 37/2011,
inclusive no que diz respeito às vias públicas e áreas de uso comum;
- II. o local do empreendimento não venha, por qualquer motivo, a ser um
entrave no desenvolvimento urbano futuro do sistema viário;
- III. o loteamento será destinado aos usos especificados quando de sua
aprovação, vedada a mudança de sua destinação, e;
- IV. o loteamento poderá ser admitido em todas as zonas de uso compatível,
conforme lei de zoneamento.

ART.2º. Compete aos loteamentos fechados as seguintes
restrições e índices urbanísticos:

- I. nas áreas declaradas como Zona de Expansão Urbana, implementadas ou
não com equipamentos urbanísticos, podem ser permitidos loteamentos
fechados, com lote mínimo de 250 m²;
- II. o empreendimento referido neste artigo se caracteriza pela adoção de
acessos privativos e de muros delimitadores ou outro sistema de vedação
admitido pela autoridade municipal, que o separa da malha viária urbana
ou da área adjacente, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas,
a critério de sua administração, salvo de servidores municipais, estaduais
ou federais, no exercício de suas funções públicas;
- III. as áreas destinadas a equipamentos urbanos, que correspondem a 2%
(dois por cento) de área livre a serem doadas para o município, serão
definidas por ocasião da análise das diretrizes do projeto do loteamento,
deverão situar-se externamente ao empreendimento e serão mantidas pela
Associação de Moradores ou do Loteador;



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46 151 718/0001-80

- IV. as áreas institucionais, que correspondem a 3%(três por cento) do total da área do empreendimento, deverão situar-se externamente ao empreendimento, ou seja, fora dos limites de área privativa, podendo ser aceitas a critério da administração, estar em outro local da zona urbana municipal;
- V. As áreas citadas no inciso anterior, deverão ter valores equivalentes as áreas loteadas e suas localizações serão definidas pela Comissão de Avaliação de Projetos Urbanísticos no momento da aprovação do projeto de diretrizes;
- VI. as áreas verdes, que correspondem a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, serão divididas em duas partes, sendo que 50% (cinquenta por cento) deverão ficar situadas dentro dos limites da área privativa e 50% (cinquenta por cento) fora do muro de fechamento e anexa ao empreendimento e serão mantidas (internas e externas) pela Associação de Moradores ou Loteador;
- VII. as áreas de Sistema de Lazer, que correspondem a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, serão divididas em duas partes, sendo que 50% (cinquenta por cento) deverão ficar situadas dentro dos limites da área privativa e 50% (cinquenta por cento) fora do muro de fechamento e anexa ao empreendimento e serão mantidas (internas e externas) pela Associação de Moradores ou Loteador;
- VIII. os projetos das vias de circulação do loteamento, que correspondem a 20% (vinte por cento), deverão obedecer às dimensões mínimas estabelecidas na Lei Complementar nº 37/2011;
- IX. as ruas sem saída não poderão ultrapassar 100,00 metros (cem) de comprimento devendo obrigatoriamente, ter no seu final, bolsão de retorno com diâmetro de leito carroçável no mínimo de 20,00 metros (vinte);
- X. todas as vias de circulação da parte fechada constantes do loteamento, terão largura mínima total de 14,00 metros (quatorze) e leito carroçável mínimo de 10,00 m (dez), antes de serem objeto da concessão de uso, deverão ter construídas pelo loteador toda a infraestrutura exigidas por lei;
- XI. a critério da Secretaria de Obras do município, serão permitidas vias secundárias com largura mínima total de 12,00 m (doze) e leito carroçável mínimo total de 8,00 m (oito), desde que não prejudiquem a sequência e/ou prolongamento da malha viária em seu entorno;
- XII. a critério da Secretaria de Obras do município, serão permitidas vias secundárias com largura mínima total de 11,00 m (onze) e leito carroçável mínimo total de 7,00 m (sete), desde que estejam fora da área de expansão urbana do município e que não prejudiquem a sequência e/ou prolongamento da malha viária em seu entorno;
- XIII. os loteamentos fechados situados ao longo das Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura de 15 metros (quinze), fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem admitido pelo Poder Executivo, porém, integrando o percentual de área destinada as vias públicas exigido por lei;



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46 151 718/0001-80

- XIV. fica vedado o uso das áreas verdes e das vias de circulação, que se encontrarem localizadas dentro da área privativa, para qualquer fim, o que não de sua destinação;
- XV. as disposições deste artigo se aplicam somente aos loteamentos que forem aprovados após a publicação desta Lei e que não tiverem seu pedido protocolado no Município.

ART.3º. As áreas verdes e as vias de circulação serão objeto de concessão real de uso e deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, obedecendo-se as legislações no âmbito federal, estadual e municipal, pertinentes ao assunto.

ART.4º. A outorga da concessão de uso referida no artigo anterior, será por prazo indeterminado e, deverá obedecer às seguintes exigências:

- I. O loteador deverá requerer o pedido de concessão de uso e, posteriormente transferir para a Associação de Proprietários legalmente constituída para tal fim, sendo os membros da sociedade, adquirentes dos lotes;
- II. Ser precedida no ato de aprovação das diretrizes para execução dessa modalidade de loteamento.

ART.5º. Para os fins previstos nesta Lei, fica o Executivo autorizado, a outorgar a Concessão de Uso das vias públicas de circulação, da área verde e da área de lazer, mediante Decreto, especificamente à Associação dos Moradores devidamente constituída, somente após a execução de toda a infraestrutura do loteamento.

PARÁGRAFO ÚNICO. O Loteador deverá apresentar cronograma físico-financeiro das obras e serviços, para execução dentro de 24 (vinte e quatro) meses, desde que ofereça garantia ao Município, mediante fiança bancária ou garantia hipotecária de 150% (cento e cinquenta por cento) do valor orçado das obras e serviços de infraestrutura.

ART.6º. A Concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão de uso em nome da Associação, tais como:

- I. serviços de urbanização das vias públicas e praças, inclusive arborização, poda de árvores, bem como sua manutenção na limpeza;
- II. fechamento do loteamento por muro de alvenaria ou outro sistema aprovado pela Prefeitura;
- III. a manutenção dos serviços de Portaria nos acessos principais do loteamento;
- IV. a manutenção e reparos das vias públicas, do calçamento, da sinalização de trânsito vertical e horizontal com projeto aprovado pela Diretoria de Trânsito, das guias/sarjetas, rede elétrica e iluminação pública, rede de água/esgoto e galerias de águas pluviais;



Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

CNPJ 46 151 718/0001-80

- V. o lixo domiciliar deverá ser depositado em abrigo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo a Portaria, onde houver serviço público de recolhimento de lixo;
- VI. prevenção de sinistros;
- VII. garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelem pela segurança, vigilância sanitária e bem estar da população;
- VIII. outros serviços que se fizerem necessários, a juízo da Prefeitura.

ART.7º. Quando a Associação de Proprietários se omitir na prestação dos serviços constantes no artigo anterior e ocorrer o desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura assumi-lo-ás, determinando a perda do caráter de loteamento fechado, revogando a concessão outorgada, bem como a demolição do muro de fechamento.

ART.8º. Para efeitos tributários, nos loteamentos fechados, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas, contribuição de melhoria e outras relativas ao seu imóvel e, quando for o caso, relativo à fração ideal correspondente.

ART.9º. Ocorrendo omissões nesta Lei, aplicam-se subsidiariamente às suas disposições a legislação federal, estadual e municipal, dentre as quais a Lei nº 1740/77 e suas alterações, Lei Complementar nº 37/2011.

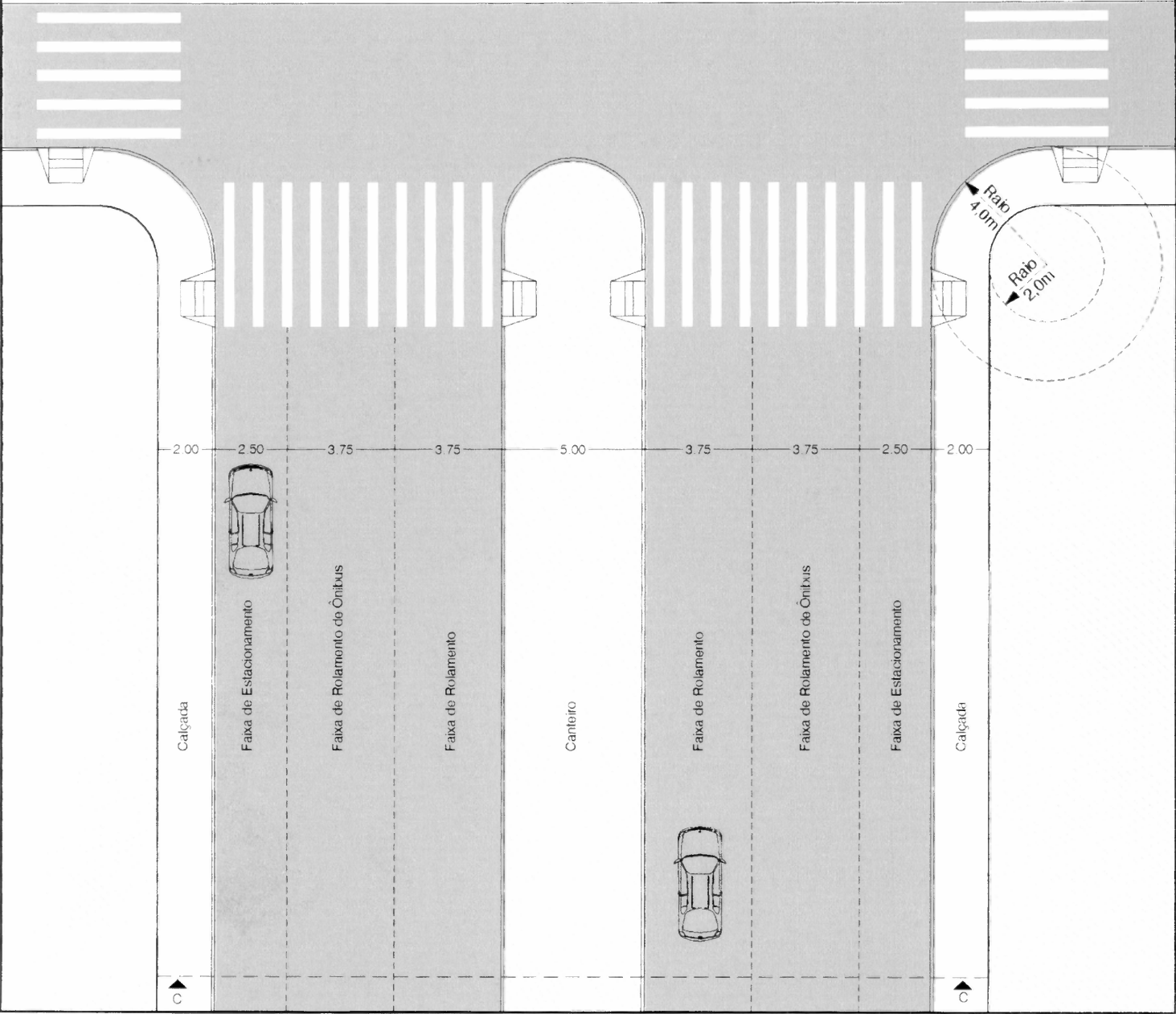
ART.10. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, notadamente as das Leis nº 3.786/2000 e nº 5.327/2010.

PEDRO FELÍCIO ESTRADA BERNABÉ
Prefeito Municipal

ENGº RUBENS FRANCO DA SILVEIRA
Secretário de Obras

GLAUCO PERUZZO GONÇALVES
Secretário de Negócios Jurídicos

Lei de Parcelamento do Solo de Birigui
Anexo III - b
Esquema de Via Arterial



Via Arterial
Corte CC

