



CÂMARA MUNICIPAL DE CHAVANTES

INDICAÇÃO Nº 22/2021

Exmo.Senhor
Presidente da Câmara Municipal
CHAVANTES/SP

O Vereador que esta subscreve, em conformidade com o artigo 170 do Regimento Interno desta Casa, **INDICA** à Vossa Excelência que seja oficiado ao Excelentíssimo Sr. Prefeito Municipal para que verifique junto aos setores competentes, a possibilidade de elaborar projeto de Lei Complementar sobre o parcelamento do solo rural e o reconhecimento deste como área ou zona de urbanização específica, conforme o caso, para efeito de concepção de chácaras de recreio ou lazer, ranchos, condomínios habitacional ou edificações destinadas a hospedagem e comércios com fins de atendimento as áreas especiais de interesse turístico no município de Chavantes, conforme minuta anexa.

Tal projeto é de suma importância ao Município tendo em vista, principalmente, ao desenvolvimento turístico, pois com a transformação de áreas rurais em áreas de urbanização específica para concepção de chácaras, ranchos, condomínios, hotéis e comércio, fomenta o turismo local.

Portanto, tratando-se tal matéria de relevante interesse à sociedade, conto com o apoio dos Nobres Pares para aprovação da presente indicação.

Plenário Fauzi Mansur, 24 de Maio de 2021.

RAFAEL LOPES GARCIA
Vereador

LEI COMPLEMENTAR Nº ----- de ---/---/2020

AUTORIA DO EXECUTIVO MUNICIPAL

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL E O RECONHECIMENTO DESTES COMO ÁREA OU ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA, CONFORME O CASO, PARA EFEITO DE CONCEPÇÃO DE CHÁCARAS DE RECREIO OU LAZER, RANCHOS, CONDOMÍNIOS HABITACIONAL OU EDIFICAÇÕES DESTINADAS A HOSPEDAGEM E COMERCÍOS COM FINS DE ATENDIMENTO AS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE TURÍSTICO NO MUNICÍPIO DE CHAVANTES E DAS OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

_____, Prefeito Municipal de Chavantes, SP no uso das atribuições que lhes são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A presente Lei dispõe sobre o parcelamento do solo estabelecendo critérios e métodos para a transformação de áreas rurais em áreas ou zonas de urbanização específica, para eventual concepção de chácaras de recreio, chácaras de lazer, ranchos, condomínios habitacionais ou edificações destinadas a hospedagem e comércio com fins de atendimento às áreas especiais de interesse turístico, no município de Chavantes-SP, conforme o caso.

Art. 2º As disposições desta lei foram estabelecidas com os objetivos de:

I - ordenar o crescimento e a distribuição equilibrada dos usos no território municipal;

II - adequar áreas da zona rural existentes no município, possibilitando a regularização da propriedade de modo que surjam novas possibilidades de ocupação para famílias que vivem no meio rural e evitar o desenvolvimento de problemas de ordem social daí decorrentes;

III - compatibilizar o uso e ocupação do solo com o sistema viário e infraestrutura existentes;

IV - viabilizar meios que proporcionem oportunidades e qualidade de vida à população existente próximo destas áreas;

V - integrar as políticas públicas de desenvolvimento ao planejamento e gestão do uso dos espaços, na medida do possível ante a localização de tais áreas;

VI - preservar o meio ambiente e valorizar os recursos naturais.

Art. 3º Para efeito da presente Lei considera-se:

I - ÁREA PASSIVEL DE TRANSFORMAÇÃO - Aquela que esteja situada dentro dos limites do município, na zona rural, e cuja estejam regularizadas no cartório de registro de imóveis, bem como INCRA, há mais de seis (06) meses, a contar da data da promulgação da presente Lei;

II - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - A fração de terra ou terreno, situada na zona rural do Município de Chavantes, que se encontra isolada, separado, não contíguo as demais áreas urbanas onde haverá a possibilidade de serem exercidas atividades tipicamente urbanas, tais como habitação, recreação e hospedagem e comércio com fins de atendimento às áreas especiais de interesse turístico, nos moldes e critérios estabelecidos na presente lei, sem prejuízo da atividade rural;

III – CHACARAS DE RECREIO/ CHACARAS DE LAZER/ RANCHOS E AFINS

– Fração de terra com no mínimo 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) inserida na área passível de concepção, declarada como área de urbanização específica, onde será permitido o exercício de atividades tipicamente urbanas, tais como habitação, recreação, hospedagem e comercios com fins de atendimento às áreas especiais de interesse turístico, nos moldes e critérios estabelecidos na presente lei, observando-se as limitações de exercício de atividades para cada tipo de área.

Art. 4º Fica instituído e determinado que por meio da equipe técnica especializada do município procederá avaliação dos processos relativos a concepção da área rural em áreas ou zonas de urbanização específica, conforme o caso.

§ 1º Uma vez emitido parecer favorável pela equipe técnica especializada do município, e após PROTOCOLADO no INCRA a alteração cadastral, qualificando a área pretendida em Área de Urbanização Específica, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data do parecer, a área em questão será declarada por Decreto do Poder Executivo como Zona de Urbanização Específica, viabilizando a imediata transformação da área junto à matrícula que regula o imóvel;

§ 2º No caso de emissão de parecer pela inviabilidade da regularização este deverá apresentar-se de forma fundamentada, especificando, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 3º Quando a irregularidade referir-se à ausência de documentos, o poder público através da equipe técnica especializada, facultará ao interessado prazo não superior a 30 (trinta) dias para a apresentação e correção da irregularidade.

I – uma vez apresentado o documento a equipe técnica especializada do município, terá o prazo de 10 (dez) dias a contar da apresentação para proceder, conforme o artigo 4 § 1º a transformação da área rural em área ou zona de urbanização específica.

§ 4º No caso de conclusão do processo, o mesmo será arquivado, de sorte que a transformação da área rural em área de urbanização específica, somente será possível mediante novo processo/requerimento, cumpridas as exigências apontadas no parecer emitido no processo anterior, podendo, contudo, as autoridades municipais aproveitarem atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

Art. 5º Fica desde já estabelecido que em atenção ao que dispõe o artigo 3º da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999, não será permitido o parcelamento do solo em chácaras de recreio, lazer, condomínios habitacionais ou edificações para hospedagem e comercio com fins de atendimento às áreas especiais de interesse turístico, em áreas de urbanização específica:

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

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI – em áreas de Reserva Legal registradas;

VII – em áreas de Preservação Permanente;

Parágrafo Único. Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para a transformação e que tenham se sujeitado às correções que as tornem próprias ao chaceamento, habitação e/ou hospedagem e comércio com fins de atendimento às áreas especiais de interesse turístico, poderão ser objeto de novo requerimento de regularização nos moldes previstos na presente Lei.

Art. 6º Para efeitos desta lei será considerada área passível de transformação em áreas ou zona de urbanização específica, qualquer área que esteja situada na zona rural do município com usos e características urbanas, e que tenham comprovadamente perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento, ou, seja oficialmente declarada como Área Especial de Interesse Turístico (conforme art 2º da lei 13.921 de 4/12/19), bem como imóveis destinados predominantemente à moradia, lazer hospedagem de seus ocupantes e comércio com fins de atendimento às áreas especiais de interesse turístico, obedecidos os critérios da presente Lei, e que seja solicitado ao poder público pelos proprietários comprovadamente, conforme o Art 3 item I .

Art. 7º Para efeitos de transformação da área rural em área de urbanização específica, com a finalidade de concepção de chácaras de recreio, lazer, condomínios habitacionais, edificações para hospedagem e comércio com fins de atendimento às áreas especiais de interesse turístico, obrigatoriamente, os seguintes requisitos e obrigações a serem apresentados:

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel com data de expedição inferior a 30 dias;

II – Os limites do terreno, áreas ou zonas, estarão estabelecidos no mapa que fará parte integrante da solicitação,, juntamente com apresentação do memorial descritivo do imóvel, o qual não poderá ter área inferior a 500 metros quadrados;

III – apresentação de termo de anuência assinado pelo proprietário de direito do bem não se opondo a transformação da área rural em área ou zona de urbanização específica;

IV – indicação dos cursos d'água, nascentes, áreas de Preservação Permanente e demais elementos físicos naturais e artificiais eventualmente existente na área;

Parágrafo Único: como a presente lei é de transformação de uma área rural em área ou zona de urbanização específica, onde está relacionada a possibilidade de ser executada atividades tipicamente urbanas em determinado terreno, isolado, separado, não contíguo com as demais zonas urbanas do município, serão aceitos, mesmo que fora dos critérios definidos no §1º do artigo 32 do Código Tributário Nacionais, em função destas exigências serem para a zona urbana e zona de expansão urbana, e não zona de urbanização específica.

Art. 8 Fica estabelecido que o município de Chavantes-SP está isento de quaisquer responsabilidades no que se refere à infra estrutura das mesmas, conforme mencionado no artigo 7 parágrafo único, limitando sua atuação no fornecimento de transporte público para alunos e serviço de coleta de lixo, mediante a colocação de caçambas comunitárias na via de acesso para o depósito de lixo.

Art. 9 Nas áreas rurais transformadas em áreas ou zonas de urbanização específica, de frente com rodovia municipal rural, não será exigida a existência de áreas institucionais, assim como fica expressamente dispensada a exigência de pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, calçadas e iluminação pública nas vias de acesso, se eventualmente houver, sendo contudo, proibida vias de acesso (interior de um condomínio) com largura inferior a 5,00 metros;

Art. 10 O desmembramento da áreas declaradas ou inseridas na área de urbanização específica, não poderá ser inferior ao exposto no artigo 3, item III desta lei;

Art. 11 As áreas caracterizadas nesta lei, somente sofrerão incidência de IPTU, que terão valores estipulados pelo município, caso haja implantação de Condomínios, Hotéis, Pousadas, Chácaras de Lazer e/ou Recreação, Ranchos e comércio com fins de atendimento às áreas especiais de interesse turístico, se o imóvel perder sua característica rural.

Art. 12 Eventuais edificações que se fizerem nestas áreas decretadas como áreas de urbanização específica, obedecerão ao código de obras e postura do município;

Art. 13 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Chavantes, de outubro de 2020.

Prefeito Municipal