

Palácio Legislativo Água Grande

Câmara Municipal
Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Plenário "Vereador Oscar Porfírio Neto"

Projeto de Lei Complementar

Nº 022-2017

Início Tramitação 24-10-2017

Ementa

Altera o art. 7º da Lei Complementar nº. 036/2000, que estabelece normas de uso e ocupação do solo em área no entorno do Balneário Municipal.

Autor

ALMIRA RIBAS GARMS
Prefeita Municipal

Norma _____ N.º _____

Data: _____

Publicado no Jornal: _____ em _____



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

Ofício nº. 752/2017-GAP

Paraguaçu Paulista-SP, 20 de outubro de 2017.

A Sua Excelência o Senhor
Ian Francisco Zanirato Salomão
Presidente da Câmara Municipal
Rua Guerino Mateus, 205, Centro
19700-000 Paraguaçu Paulista-SP

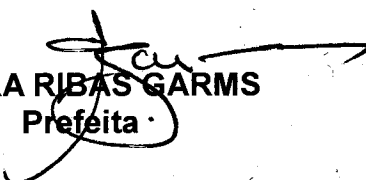
Assunto: Encaminha o Projeto de Lei Complementar nº 022/2017.

Senhor Presidente:

Encaminhamos à apreciação dessa egrégia Câmara Municipal o referido Projeto de Lei Complementar e sua justificativa, que "Altera o art. 7º da Lei Complementar nº 036/2000, que estabelece normas de uso e ocupação do solo em área no entorno do Balneário Municipal".

Certos da atenção de Vossa Excelência, antecipamos agradecimentos e apresentamos nossos protestos de alta estima e distinta consideração.

Atenciosamente.


ALMIRA RIBAS GARMS
Prefeita

ARG/ERS/ammm
OF

CM Paraguaçu Paulista

Protocolo Data/Hora
24.335 24/10/2017 15:53:14
Responsável: 



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

JUSTIFICATIVA

Projeto de Lei Complementar nº. 022, de 20 de outubro de 2017.

Senhor Presidente e Nobres Vereadores:

Encaminhamos a essa egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei Complementar, que "Altera o art. 7º da Lei Complementar nº 036/2000, que estabelece normas de uso e ocupação do solo em área no entorno do Balneário Municipal".

O artigo 7º da Lei Complementar nº 036, de 3 de julho de 2000, que estabelece normas de uso e ocupação do solo em área do entorno do Balneário Municipal, tem a seguinte redação:

Art. 7º. As edificações a serem implantadas nessa área em torno (sic) ao Lago deverão atender, no que couber, o que determina a Lei Complementar nº 16, de 8 de dezembro de 1998, e a área mínima dos lotes têm que ser superior a 800 (oitocentos) metros quadrados.

O artigo 7º da Lei Complementar nº 036/2000 estabelece área mínima de 800 m² (oitocentos metros quadrados) para os lotes de edificações implantadas no entorno do Balneário Municipal.

Assim sendo, é proposta a alteração do artigo 7º da Lei Complementar nº 036/2000, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 7º. As edificações a serem implantadas em área no entorno do Grande Lago deverão atender, no que couber, o que determina a Lei Complementar nº 12, de 8 de dezembro de 1998, e a dimensão mínima do lote será de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

De acordo, com pesquisa elaborada pelo Setor de Engenharia desta Prefeitura e manifestação do Departamento de Assuntos Jurídicos sobre os parâmetros que levaram a esta definição, nada foi encontrado que impeça esta análise e alteração, desde que o Loteamento seja aprovado e executado (toda Infraestrutura) de acordo com a Lei Municipal Complementar nº 12, de 8 de dezembro de 1998, leis complementares pertinentes e aprovado no GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo). Seguem anexas cópias do parecer técnico e da manifestação jurídica.

A necessidade da alteração da metragem da área mínima de lotes possibilitará a viabilidade de loteamentos no entorno do Balneário Municipal,

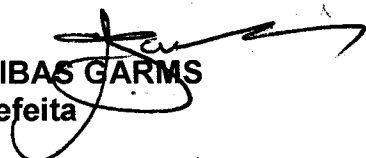


**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

resultando em lotes de dimensões razoáveis para o público interessado em lazer e mais acessível à nossa população e região. Isso, poderá fomentar novos investimentos para o Município, especificamente, para o entorno do Grande Lago, com geração de emprego e renda para a nossa população.

Certos da atenção de Vossa Excelência e dos Nobres Vereadores na apreciação e votação desta propositura, antecipamos agradecimentos e apresentamos nossos protestos de alta estima e distinta consideração.

Atenciosamente.


ALMIRA RIBAS GARMS
Prefeita



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 022, DE 20 DE OUTUBRO DE 2017

Altera o art. 7º da Lei Complementar nº 036/2000, que estabelece normas de uso e ocupação do solo em área no entorno do Balneário Municipal.

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

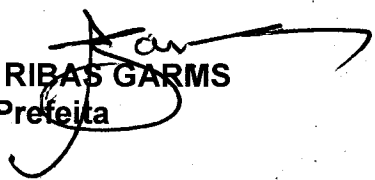
APROVA:

Art. 1º O art. 7º da Lei Complementar nº 036, de 3 de julho de 2000, que estabelece normas de uso e ocupação do solo em área no entorno do Balneário Municipal, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 7º. As edificações a serem implantadas em área no entorno do Grande Lago deverão atender, no que couber, o que determina a Lei Complementar nº 12, de 8 de dezembro de 1998, e a dimensão mínima do lote será de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados)". (NR)

Art. 2º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, 20 de outubro de 2017.


ALMIRA RIBAS GARMS
Prefeita

ARG/ERS/EMS/kes/ammm
PLC

CM Paraguaçu Paulista

Protocolo Data/Hora
24.335 24/10/2017 15:53:14
Responsável: 



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

PARECER TÉCNICO

Assunto: Solicitação de Alteração da Lei Complementar Nº 036, de 03 julho de 2.000.
(ESTABELECE NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM ÁREA EM TORNO DO
BALNEÁRIO PÚBLICO).

Referência: Área Mínima dos lotes.

A Administração Municipal foi questionada por Empreendedores Imobiliários, sobre a possibilidade de alteração (diminuição) da área mínima de lotes, para poder viabilizar loteamentos no entorno do Balneário Municipal.

A Lei Complementar que define diretrizes para este local, determina esta área mínima com 800,00 m². De acordo com pesquisa elaborada pelo Departamento de Engenharia sobre os parâmetros que levaram a esta definição, nada foi encontrado que impeça esta análise e alteração, desde que o Loteamento seja aprovado e executado (toda Infraestrutura) de acordo com a Lei Municipal Complementar nº 12, de 08 de Dezembro de 1998, Leis pertinentes e aprovado no Grapohab. A sugestão deste departamento, após pesquisa realizada em outros Balneários da Região seria alterar a área mínima dos lotes para 450,00 m², considerando que resultaria em um lote de dimensões razoável para público interessado em lazer e mais acessível à população de nosso município e região.

Para prosseguir com este processo, solicitamos a este departamento Parecer Jurídico sobre a legalidade da Prefeitura Municipal proceder a alteração, sugerida, nesta Lei Complementar.

Atenciosamente,

Paraguaçu Paulista 10 de Maio de 2017

Eng.ª Elza Regina Salomão

CREA - SP: 0601394056

MEMORANDO INTERNO

DO: DEP. ASSUNTOS JURÍDICOS

PARA: SETOR DE ENGENHARIA

Assunto: Alteração da Lei Complementar nº 036/2000 – Possibilidade de alteração da metragem mínima estabelecida através de outra lei municipal.

Da análise do que nos foi apresentado, vemos que o Município tem interesse em alterar a metragem mínima de lotes, visando viabilizar loteamentos no entorno do Balneário Municipal (Grande Lago).

A lei complementar supra mencioanda, define diretrizes para o local e determina área mínima de 800,00 m². Pretende essa Municipalidade alterar essa metragem mínima para 450,00 m², pois, após pesquisa em cidades que possuem balneários na região, verificou-se que essa metragem mínima de 450,00 m² seria ideal e com dimensões razoáveis para o público interessado em lazer e mais acessível à nossa população e região.

Portanto, havendo interesse público em alterar a metragem mínima estabelecida anteriormente, não vislumbro qualquer objeção jurídica na confecção de um projeto de lei, visando tal alteração.

Paraguacu Paulista, 18 de Setembro de 2017.

Emerson Martins dos Santos
Procurador Jurídico



Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 036, DE 03 DE JULHO DE 2000.

ESTABELECE NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM ÁREA EM TORNO DO BALNEÁRIO PÚBLICO.

CARLOS ARRUDA GARMS, Prefeito Municipal de Paraguaçu Paulista, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo na área em torno ao Balneário Público deverá atender o determinado no Artigo 4º da Lei Complementar nº 12, de 08 de Dezembro de 1998, que trata sobre o parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 2º - As áreas institucionais, como previsto no inciso II do Artigo 5º da Lei Complementar nº 12, já referida, deverão ser agrupadas em uma única área, no caso de um parcelamento global que envolva várias proprietários de áreas diferentes, quando aquela área institucional for menor que 4% (quatro por cento) do parcelamento isolado e representar área menor que 1,0 (hum) hectare.

Art. 3º - No que couber, aplicam-se todos os demais incisos constantes no Artigo 5º da Lei Complementar nº 12, de 08 de Dezembro de 1998.

Parágrafo Único - Para cumprimento do Inciso X, do Artigo 5º referido, o loteador deverá fornecer um cronograma de implantação dos melhoramentos exigidos.

Art. 4º - Todo parcelamento limheiro ao lago formado, bem como as áreas não parceladas, deverão contemplar área "nom aedificandi" de 12 (doze) metros de largura e por toda a extensão além do limite de Área de Preservação Permanente que constituirá a Mata Ciliar, faixa esta que servirá de aceiro de proteção à aquela área de preservação.

Parágrafo Único: Poderá nesta área "nom aedificandi" ser locados a rede coletora de água pluviais e a futura rede coletora de esgotos sanitários.

Art. 5º - Na falta de rede coletora de esgotos sanitários o tratamento de efluentes provenientes de habitação familiar serão realizados por conta do proprietário do imóvel, através de fossa asséptica de acordo com modelo fornecido pela Prefeitura Municipal.



Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Estado de São Paulo

Parágrafo Único:- No caso de habitação coletiva - hotel, pousadas e outras - o interessado deverá apresentar projeto técnico de tratamento de esgotos para devida aprovação pelo setor competente municipal.

Art. 6º - O Uso e Ocupação de área compreendida entre o aceiro de proteção previsto no Artigo 4º desta Lei e o limite da área expansão urbana definida na Lei Complementar nº 034, de 16 de Maio de 2000, deverão atender, no que couber, o que definido para zona ZH3 da Lei Complementar nº 11, de 08 de Dezembro de 1998.

Art. 7º - As edificações a serem implantadas nessa área em torno ao Lago deverão atender, no que couber, o que determina a Lei Complementar nº 16, de 08 de Dezembro de 1998, e a área mínima dos lotes têm que ser superior a 800 (oitocentos) metros quadrados.

Art. 8º - Enquanto a área pertencer aos atuais proprietários lindeiros, esta ficará livre de qualquer impostos predial e territorial urbano pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 9º - Aos Lotes adquiridos, após ao parcelamento, haverá cobrança de imposto territorial que cessará por 02 (dois) anos, bem como o imposto predial, após a edificação mínima de 100 (cem) metros quadrados.

Parágrafo Único:- O prazo de isenção do IPTU poderá ser ampliado por decreto, por até 10 (dez) anos, ouvido o Conselho do Plano Diretor, que analisará o porte do empreendimento edificado e o número de empregos gerados.

Art. 10º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 11º - Revogam-se as disposições em contrário.

Paraguaçu Paulista, 31 de Maio de 2000.


CARLOS ARRUDA GARMS
Prefeito Municipal

REGISTRADA, nesta Secretaria, em livro próprio na data supra e **PUBLICADA** por Edital e afixada em local público de costume.


CELIO RODRIGUES SIQUEIRA
Chefe de Gabinete

Estudo para loteamento no Balneario



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA
DE PARAGUAÇU PAULISTA

Pesquisa - Balneário de Florínea

1



Pesquisa - Termas de Aguas de Sta Barbara

2



Pesquisa - Balneário de Rancharia

3



CONCLUSÃO DA ANALISE

Os lotes mínimos de Rancharia e das termas de Aguas de Santa Barbara é de 15x30m, perfazendo um total 450m². É um tamanho bom e com os custos de infraestrutura e áreas não edificantes, torna um investimento voltado ao publico interessado em lazer.

Hoje no código do município de Paraguaçu Paulista, o mínimo do lote é de 20x50m, 1.000m², alterado pela lei complementar que permite o mínimo de 800m²

Como medidas legais para manter estas áreas destinadas somente ao "lazer", além do tamanho mínimo do lote, deve-se avaliar o projeto de loteamento como um todo, com base no código, exigindo as áreas verdes, áreas de vias, áreas institucionais e infraestrutura completa. Também avaliar quanto à distribuição dos lotes de acordo com a topografia e localização próximas aos atrativos.

**CÓDIGO DE PARCELAMENTO
DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA**

LEI COMPLEMENTAR Nº: 12, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.

(Atualizada até a última alteração promovida pela Lei Complementar nº. 142, de 22/09/2011)

Art. 5º-F. Os parcelamentos para lazer, somente serão permitidos quando oferecerem um dos seguintes atrativos:

- I - elementos naturais de interesse esportivo ou recreativo;
- II - situação especial de clima ou de água natural, favorável à saúde e ao repouso;
- III - elementos artificiais especialmente para fins esportivo, recreativo, de saúde ou repouso.

§ 1º Os parcelamentos para lazer somente poderão ser implantados na zona de urbanização específica.

§ 2º Nos parcelamentos para lazer, as dimensões mínimas dos lotes serão: testada de 20,00 m (vinte metros) e área de 1.000,00 m² (um mil metros quadrados).

Art. 5º-G. Nos parcelamentos urbanos para utilização mista, deverão ser observados os requisitos urbanísticos previstos neste capítulo.

Art. 5º-H. Nos parcelamentos as quadras terão comprimento máximo de 300,00 m (trezentos metros).

Art. 5º-I. As vias de circulação deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

- I - largura de 12,00 m (doze metros);
- II - pista de rolamento com 8,00 m (oito metros) de largura;
- ~~III - e calçadas com 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) de largura em cada margem das vias de circulação, com área mínima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).~~
- III - e calçadas com 2,00 (dois metros) de largura em cada margem das vias de circulação, com área mínima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

Anexos

CÓDIGO DE PARCELAMENTO
DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA

LEI COMPLEMENTAR Nº. 12, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.
(Atualizada até a última alteração promovida pela Lei Complementar nº. 142, de 22/09/2011)

III – pista de rolamento: 7,00m (sete metros) de largura;

IV – passeio: 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura. (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

Art. 5º-J. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa não edificável de cada lado com no mínimo 15,00 m (quinze metros) de largura.

§ 1º Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de no mínimo 30,00 m (trinta metros) de largura, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá exigir a ampliação da faixa não edificável, a critério próprio, bem como, exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas à faixa não edificável.

§ 3º Os loteamentos a serem implantados e localizados ao longo das vias, a seguir mencionadas, deverão ter vias marginais com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) e calçadas com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com área mínima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros):

a) Avenida Hissagy Marubayashi (trecho entre a Rua Pedro Ambrózio até a Rodovia Prefeito José Gagliardi – SP 284)

b) Avenida Sete de Setembro (trecho entre o cruzamento da Rua Aníbal Marques / Avenida Durval Gams / Avenida Sete de Setembro até a Rodovia Manílio Gobbi – SP 284);

CÓDIGO DE PARCELAMENTO
DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA
LEI COMPLEMENTAR Nº. 12, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.

Tipo do Parcelamento do Solo	Zona	Área Total do Parcelamento (m2: metros quadrados)	Áreas Mínimas a serem destinadas (% em relação à Área Total do Parcelamento)		
			Vias Públicas	Área Verde	Área Institucional
		200 000,01			
Loteamento Industrial	De Expansão Urbana	Qualquer metragem	10,00	10,00	—
Loteamento para Lazer	De Urbanização Específica	Qualquer metragem	5,00	20,00	—
Desmembramento para Lazer	De Urbanização Específica	Qualquer metragem	—	20,00	—
Desmembramento Residencial ou Comercial	Urbana ou de Expansão Urbana	Até 20.000,00	—	—	—
		Igual ou acima de 20.000,01	—	—	5,00
Fracionamento Residencial ou Comercial	Urbana ou de Expansão Urbana	Até 20.000,00	—	—	—
		Igual ou acima de 20 000,01	—	—	5,00

§ 2º A localização das áreas citadas neste artigo deverá ser previamente definida pela Administração Municipal, quando da solicitação das diretrizes básicas referidas no art. 6º desta Lei Complementar.

§ 3º As áreas definidas neste artigo (vias públicas, área verde e área institucional), passam para o domínio público por ocasião do registro do loteamento ou desmembramento, no Cartório de Registro de Imóveis, excetuando-se as áreas de preservação ambiental.

§ 4º A percentagem de área que faltar para completar a área mínima das vias públicas, deve ser adicionada à Área Institucional.

§ 5º Nos parcelamentos dos Tipos: Loteamento Industrial, Loteamento para Lazer e Desmembramento para Lazer, a critério do Poder Executivo, poderá ser reservado da área total do parcelamento até o máximo de 2% (dois por cento) para Área Institucional.



Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

Anexos

LEI COMPLEMENTAR Nº 038, DE 03 DE JULHO DE 2000.

Art. 2º - As áreas institucionais, como previsto no inciso II do Artigo 5º da Lei Complementar nº 12, já referida, deverão ser agrupadas em uma única área, no caso de um parcelamento global que envolva várias proprietários de áreas diferentes, quando aquela área institucional for menor que 4% (quatro por cento) do parcelamento isolado e representar área menor que 1,0 (hum) hectare.

Art. 3º - No que couber, aplicam-se todos os demais incisos constantes no Artigo 5º da Lei Complementar nº 12, de 08 de Dezembro de 1998.

Parágrafo Único - Para cumprimento do Inciso X, do Artigo 5º referido, o loteador deverá fornecer um cronograma de implantação dos melhoramentos exigidos.

Art. 4º - Todo parcelamento lindeiro ao lago formado, bem como as áreas não parceladas, deverão contemplar área "nom aedificandi" de 12 (doze) metros de largura e por toda a extensão além do limítrofe de Área de Preservação Permanente que constituirá a Meta Ciliar, faixa esta que servirá de aceiro de proteção à aquela área de preservação.

Parágrafo Único: Poderá nesta área "nom aedificandi" ser locados a rede coletora de água pluviais e a futura rede coletora de esgotos sanitários.

Art. 5º - Na falta de rede coletora de esgotos sanitários o tratamento de efluentes provenientes de habitação familiar serão realizados por conta do proprietário do imóvel, através de fossa asséptica de acordo com modelo fornecido pela Prefeitura Municipal.



Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

Anexos

LEI COMPLEMENTAR Nº 036, DE 03 DE JULHO DE 2000.

ESTABELECE NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM ÁREA EM TORNO DO BALNEÁRIO PÚBLICO.

Art. 6º - O Uso e Ocupação de área compreendida entre o aceiro de proteção previsto no Artigo 4º desta Lei e o limite da área expansão urbana definida na Lei Complementar nº 034, de 16 de Maio de 2000, deverão atender, no que couber, o que definido para zona ZH3 da Lei Complementar nº 11, de 08 de Dezembro de 1998.

Art. 7º - As edificações a serem implantadas nessa área em torno ao Lago deverão atender, no que couber, o que determina a Lei Complementar nº 16, de 08 de Dezembro de 1998, e a área mínima dos lotes têm que ser superior a 800 (oitocentos) metros quadrados.

Art. 8º - Enquanto a área pertencer aos atuais proprietários lindeiros, esta ficará livre de qualquer impostos predial e territorial urbano pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 9º - Aos Lotes adquiridos, após ao parcelamento, haverá cobrança de imposto territorial que cessará por 02 (dois) anos, bem como o imposto predial, após a edificação mínima de 100 (cem) metros quadrados.