



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 0346/2021

Em 19 de novembro de 2021

Ao
Excelentíssimo Senhor
ALUÍSIO BRAZ
Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara
Rua São Bento, 887 – Centro
14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, encaminhamos a Vossa Excelência, a fim de ser apreciado pelo nobre Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei Complementar que altera as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências.

No ponto, a presente propositura tem por objetivo modificar a legislação municipal face aos seguintes aspectos:

- (i) instituir, no ordenamento jurídico municipal, a figura do loteamento de acesso controlado, criada a partir do advento da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, em substituição à figura existente do loteamento fechado;
- (ii) possibilitar, em novos loteamentos, o recebimento de lagoas de retenção para drenagem sustentável como áreas institucionais para equipamentos urbanos localizadas em CIECO, em conformidade com as diretrizes fixadas na nova versão do “Manual de Orientações: Aprovação de Projetos Habitacionais do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB)”, publicado em 2 de setembro de 2021;
- (iii) possibilitar o recebimento faseado de loteamentos, tendo em vista a possibilidade de extensão do cronograma de obras de parcelamento do solo em até 8 (oito) anos, instituída a partir da Lei Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela).

Relativamente à instituição da figura do loteamento de acesso controlado, a presente propositura tão somente procede à substituição da expressão “loteamento fechado”, localizada em diversos dispositivos da Lei Complementar nº 851, de 14 de fevereiro de 2014, pela expressão “loteamento de acesso controlado” – eis que, ao fim e ao cabo, referidas expressões tem conceitos coincidentes.

No que tange ao recebimento lagoas de retenção para drenagem sustentável como áreas institucionais para equipamentos urbanos localizadas em CIECO, a presente propositura visa a modificar a Lei Complementar nº 850, de 14 de fevereiro de 2014, e a Lei Complementar nº 851, de 2014, a fim de: 1) incluir, no rol dos equipamentos públicos que



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

poderão ser instalados no CIECO, as “lagoas de retenção para drenagem sustentável”; 2) prever que, excepcionalmente no caso de recepção de lagoas de retenção para drenagem sustentável em áreas de CIECO, será permitida a instalação de áreas institucionais no CIECO, exclusivamente nos locais em que forem instalados tais equipamentos.

Nesse sentido, importante destacar que a proposta acima mencionada não afetará a função ambiental desempenhada pelo CIECO, eis que, na prática da aprovação de loteamentos no Município, as lagoas de retenção para drenagem sustentável sempre haviam sido localizadas e instaladas na área de CIECO, como parte do sistema de áreas verdes do Município – eis que, na forma da Lei Complementar nº 851, de 2014, o CIECO só pode ser destinado para área verde.

Ocorre que, a partir das novas diretrizes do GRAPOHAB, os equipamentos urbanos – inclusive as lagoas de retenção para drenagem sustentável – somente poderão ser aprovados e instalados em áreas institucionais, fazendo-se necessária, assim, a modificação acima proposta.

Por fim, no que tange ao recebimento faseado de loteamentos, a presente propositura busca adequar a Lei Complementar nº 851, de 2014, à possibilidade de extensão do cronograma de obras de parcelamento do solo em até 8 (oito) anos, instituída a partir da Lei Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021.

Anteriormente à edição de tal lei federal, o cronograma de obras praticado até era definido com prazo máximo de 4 (quatro) anos pela viabilidade técnica e financeira de execução de todas as obras de infraestrutura. Considerando que, segundo a legislação federal, os lotes só podem ser comercializados quando o parcelamento do solo é aprovado definitivamente e registrado no Cartório, com as garantias de obra de infraestrutura (caução de lotes ou seguro bancário), a efetiva ocupação desses lotes somente poderá ocorrer após a conclusão das obras de infraestrutura e recebimento dessas obras pelo Município – o que poderá demorar até 8 (oito) anos, a partir das inovações trazidas pela Lei Federal nº 14.118, de 2021.

Para minimizar esse impacto, a presente propositura prevê a possibilidade de faseamento das obras de infraestrutura de parcelamento do solo de modo a garantir que todas as fases, que consistirão num conjunto de quadras e lotes, sejam concluídas integralmente e tenham toda a infraestrutura urbana necessária para habitar, como pavimentação, drenagem, abastecimento de água, coleta de esgoto, iluminação pública, energia elétrica, transporte coletivo, arborização urbana e sinalização viária.

Em conformidade com o disposto no § 4º do art. 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como com disposto no arts. 3º, 8º e 10 da Resolução nº 25, de 18 de março de 2005, do Conselho das Cidades, encaminhamos em anexo:

- (i) cópia de convocação de audiência pública – destacando-se haver prazo superior a 15 (quinze) dias entre esta e a sua efetiva realização – e de sua respectiva ata, realizada em 18 de novembro de 2021 – portanto, previamente à formalização da presente propositura legislativa –, em que foram realizados debates acerca dos termos da presente propositura legislativa;



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- (ii) publicação da síntese das sugestões e resultados colhidos em referida audiência pública, bem como das sugestões que foram recebidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano previamente à sua realização;
- (iii) os estudos técnicos que subsidiaram a elaboração da presente propositura, os quais foram elaborados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Por fim, destacamos que as medidas constantes da presente propositura foram igualmente ratificadas pelo Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana Ambiental de Araraquara (COMP UA), conforme ata que segue igualmente anexo.

Assim, tendo em vista as finalidades a que este Projeto de Lei Complementar se destina, entendemos estar plenamente justificada a presente propositura que, por certo, irá merecer a aprovação desta Casa de Leis.

Valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

Altera as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências.

Art. 1º A Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 115.
.....

II – considera-se uma faixa adicional de 70 (setenta) metros, para a transição entre a paisagem urbana e a APP, permitindo-se, o uso de sistema de espaços abertos, proteção do ambiente natural, mobiliário urbano, proteção e conservação de mananciais, lagoas de retenção para drenagem sustentável, parques lineares e caminhos verdes, projetos paisagísticos, projetos cicloviários, parques vivenciais, equipamentos de lazer e recreação.”(NR)

Art. 2º A Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º
.....

XI – loteamento de acesso controlado: nos termos do § 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, loteamento do solo que cujo perímetro tenha permissão do Município para fechamento através de muro, gradil ou similar e permissão de uso exclusivo dos logradouros públicos internos aos moradores;

Art. 4º

Parágrafo único-A. Exclusivamente nos casos em que os loteamentos sejam implementados em glebas em que haja CIECO, a área correspondente ao CIECO não integrará a base de cálculo para fins de destinação de sistemas viários, bem como das áreas institucionais, patrimoniais e verdes.

Art. 5º

§ 5º-A. Em caráter excepcional, será admitida a destinação e localização de área institucional na área correspondente ao CIECO, exclusivamente para fins de implantação de lagoa de retenção para drenagem sustentável; a área



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

institucional destinada nesta hipótese não será considerada para fins de percentual de destinação de áreas públicas, nos termos do art. 4º desta lei complementar.

.....
Art. 7º O fechamento dos condomínios urbanísticos e dos loteamentos de acesso controlado, de qualquer zoneamento onde seja possível, deverá ter recuo de, no mínimo 5m (cinco metros) do alinhamento, para fins de implantação de cinturão verde, o qual poderá integrar a área verde destinada ao Município.

Parágrafo único. Não será exigido o cinturão verde determinado no “caput” deste artigo caso o projeto de loteamento de acesso controlado ou condomínio urbanístico residencial preveja lotes externos adjacentes ao muro de fechamento, sem prejuízo da destinação de área verde conforme as tabelas 1, 5,6, e 7.

.....
Art. 9º Para loteamentos de acesso controlado e condomínios urbanísticos, é permitida a localização das áreas verdes públicas do Município no interior de seu fechamento, devendo neste caso ser outorgada permissão de uso das mesmas à associação de moradores ou ao condomínio, com o encargo de mantê-las e conservá-las às suas expensas.

.....
Art. 12.
§ 1º Os loteamentos de acesso controlado devem seguir os mesmo critérios e padrões dos loteamentos abertos especificados nas tabelas 1 e 4, anexas e parte integrante desta lei, além de outras exigências legais.

.....
Art. 15. É de responsabilidade do empreendedor a implantação dos equipamentos necessários à coleta seletiva de lixo, principalmente a destinação de local apropriado para armazenagem temporária de material reciclável nos loteamentos de acesso controlado e condomínios urbanísticos.

Art. 16. Todo loteamento residencial, aberto ou de acesso controlado, e todo condomínio urbanístico residencial deverão possuir núcleo comercial e de serviços equivalente a 5% (cinco por cento) da área total de lotes, respeitados os limites mínimos de área de lote e testada para lotes comerciais no zoneamento local.

Parágrafo único. As áreas comerciais e de serviços deverão ser externas ao empreendimento, quando de acesso controlado, preferencialmente frontais e longitudinais às vias estruturais, arteriais e coletoras, com uma via local de acesso aos fundos para carga e descarga.

.....
Art. 18. Os condomínios urbanísticos e os loteamentos de acesso controlado poderão permutar a obrigação de destinar área patrimonial (áreas estas a serem avaliadas incluindo as infraestruturas necessárias) pela realização de obras de interesse público.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

.....
Art. 19. Fica vedada a denominação de loteamentos, abertos ou de acesso controlado, ou condomínios urbanísticos, com o mesmo nome, mesmo que sucedido de numeração que os distinga, exceto em casos de empreendimentos adjacentes implantados por fases sucessivas.
.....

Seção Única

Do recebimento faseado de obras de infraestrutura em partes do loteamento

Art. 30-A. Em caráter excepcional, fica admitido o recebimento faseado de obras de infraestrutura, em partes do loteamento, obedecidos os requisitos a seguir elencados:

I – não implicará em qualquer modificação, extensão ou ampliação do cronograma de obras originalmente aprovado e constante do registro para o parcelamento da área;

II – somente poderá ser deferido caso executada e finalizada toda a infraestrutura nas quadras e lotes destinados ao Poder Público;

III – somente poderá ser deferido caso finalizadas as obras decorrentes de contrapartida do loteamento, bem como de outras obrigações decorrentes da aprovação do loteamento, as quais deverão ser executadas na primeira fase do loteamento; e

IV – somente poderá ser deferido caso integralmente executada a infraestrutura relativa e pertinente à fase a ser recebida antecipadamente, garantida a pavimentação, a drenagem, a mobilidade, a sinalização e acessibilidade, a arborização urbana, o abastecimento de água, a coleta de esgoto e de resíduos sólidos, a disponibilização de energia elétrica e de iluminação pública, bem como de demais obras ou serviços necessários, a critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 30-B. O recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos poderá ser requerido a qualquer tempo pelo titular do loteamento, que deverá apresentar plano de execução de todas as fases do empreendimento.

§ 1º Na hipótese em que o recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos for requerido previamente à aprovação do loteamento, será admitida a liberação parcial da caução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento, exclusivamente nos casos em que:

I – haja caução específica relativa à fase a ser recebida;

II – a fase a ser recebida esteja integralmente contemplada com as obras de infraestrutura elencadas no inciso IV do art. 30-A desta lei complementar.

§ 2º Na hipótese em que o recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos for requerido posteriormente à aprovação do loteamento, não será permitida a liberação parcial da caução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento.

Art. 30-C. Para a emissão do Termo de Recebimento Faseado de que trata esta Seção, serão exigidos os seguintes laudos, relativamente à porção do loteamento a ser recebido:



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- I – deferimento do requerimento de que trata o art. 30-B desta lei complementar;
- II – laudo favorável do Departamento Autônomo de Água e Esgotos de Araraquara (DAAE), relativamente à infraestrutura de água e esgoto;
- III – laudo favorável do órgão responsável pela manutenção da rede de drenagem e da pavimentação de vias públicas;
- IV – laudo favorável da concessionária de distribuição de energia elétrica e do órgão responsável pela manutenção da rede de iluminação pública;
- V – laudo favorável do órgão responsável pela política de meio ambiente; e
- VI – laudo favorável do órgão responsável pela política de transporte e trânsito, quanto a condicionantes de sinalização horizontal e vertical e projetos de acessibilidade a pedestres, caso houver.

Parágrafo único. Nos Termos de Recebimentos Parciais devem constar:

- I – a discriminação das obras já executadas;
- II – o nome do bairro;
- III – os números dos quarteirões aprovados;
- IV – o nome da firma executora; e
- V – a assinatura do engenheiro responsável pelo acompanhamento técnico.”(NR)

Art. 3º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 19 de novembro de 2021.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DII – OUT/2021 - SDU

Araraquara 30/10/2021.

ANÁLISES TÉCNICAS DAS ALTERAÇÕES DAS LEGISLAÇÕES ESTADUAIS E FEDERAIS SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO

Vimos por meio deste apresentar análise técnica das alterações legislativas ocorridas no âmbito estadual e federal em relação a parcelamento do solo e de infraestrutura que culminaram na necessidade e conveniência de alteração das Leis Complementares 850/2014 e 851/214, encaminhada para apreciação do COMPUA em 28/10/2021.

As alterações são de caráter pontual e têm o objetivo de adequar a legislação municipal para: constituir o loteamento de acesso controlado (LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017.); possibilitar o recebimento de lagoas de detenção como áreas institucionais para equipamentos urbanos localizadas em CIECO (novo manual do GRAPROHAB), recebimento faseado de loteamentos em função da possibilidade de extensão do cronograma de obras de parcelamento do solo em até 08 anos (LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979 alterada pela LEI Nº 14.118, DE 12 DE JANEIRO DE 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela).

Ressaltamos que tais adequações não implicam em alterações de zoneamento, de uso do solo, de parâmetros e índices urbanísticos, de legislação edilícia, de tamanho dos lotes nos parcelamentos e tão pouco dos mapas estratégicos constantes no plano diretor, mas são imprescindíveis para manutenção das aprovações de projetos conservando todos os objetivos, estratégias e os próprios parâmetros urbanísticos previsto no PDPDA (Lei Complementar 850/2014) e no Plano Regulador de Parcelamento do Solo do Município de Araraquara (Lei Complementar 851/2014).


Arq. Sálua Kairuz Manoel Poletto

Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DII – OUT/2021 - SDU

1. Loteamento de acesso controlado.

A Lei 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural, também altera a lei federal de parcelamento do solo e institui a modalidade do “loteamento de acesso controlado”:

Art. 78. A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º

(...)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.” (NR)

No Plano Regulador de Parcelamento do Solo do Município de Araraquara (Lei Complementar 851/2014) existe a previsão dessa modalidade, mas com a denominação de “loteamento fechado”:

Art. 2º Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

(...)

XI - Loteamento fechado: loteamento do solo cujo perímetro tenha permissão do Município para fechamento através de muro, gradil ou similar e permissão de uso exclusivo dos logradouros públicos internos aos moradores.



DII – OUT/2021 - SDU

Em função da constituição dessa nova modalidade de parcelamento na lei federal, regulamentada em 2017, foi identificada a necessidade de adequação da legislação municipal para haver compatibilidade entre as legislações vigentes e possibilidade de solicitação de aprovação dessa modalidade de loteamento nas esferas municipal e estadual. Nesse sentido, avaliamos que a substituição do termo “loteamento fechado” por “loteamento de acesso controlado” na Lei Complementar 851/2014 contempla esses objetivos.

2. Possibilidade de recebimento de lagoas de retenção como áreas institucionais para equipamentos urbanos localizadas em CIECO.

A última versão do **Manual de Orientações: Aprovação de Projetos Habitacionais** do GRAPROHAB, publicado em 02 de setembro de 2021, trouxe uma nova determinação que conflita com o Plano Diretor (Lei Complementar 850/2021) e com o Plano Regulador de Parcelamento do Solo do Município (Lei Complementar 851/2014).

No documento do GRAPROHAB, que tem como uma das bases legais a resolução SIMA 080-2020, as lagoas de retenção deverão obedecer a seguinte determinação:

13. Indicação das lagoas de retenção em áreas de depressão topográficas ou escavadas cuja concepção técnica tenha por finalidade armazenar temporariamente o volume de eventos de precipitação.

As lagoas de retenção para captação de águas pluviais deverão ser denominadas como áreas institucionais no projeto urbanístico, uma vez que são equipamentos públicos urbanos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DII – OUT/2021 - SDU

A área dessas lagoas poderão ser computadas no cálculo de percentual de áreas permeáveis, desde que respeitadas as condições estabelecidas na Resolução SIMA 80/2020 e garantida a sua permeabilidade.

Ainda conforme a resolução SIMA 080-2020:

Artigo 3º - Para fins de aplicação desta Resolução, entende-se:

I - Equipamento urbano: Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e de gás canalizado e reservatórios para contenção de águas pluviais, que podem ser instalados nas áreas institucionais ou sobre o sistema viário, quando se tratar de redes;

II - Equipamento comunitário: Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

III - Área institucional: espaços públicos destinados a instalação dos equipamentos públicos urbanos e comunitários;

Com essa nova diretriz do GRAPROHAB e com base na referida resolução, acabou-se por se estabelecer um conflito técnico em relação a definição de CIECO no Plano Diretor e no Plano Regulador de Parcelamento do Solo de Araraquara.

A Lei Complementar 850/2014 (Plano Diretor) traz a seguinte definição de CIECO:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DII – OUT/2021 - SDU

Art. 111. As Redes Hídricas e Corredores de Integração Ecológica - CIECO apresentam os seguintes objetivos:

I - propiciar e estimular transformações urbanas estruturais e de produção da cidade visando um processo de desenvolvimento sustentável;

II - proteção e preservação da biodiversidade, dos recursos e elementos de conservação natural;

III - melhoria da qualidade ambiental da cidade, estimulando a implementação de ações, instrumentos, programas e projetos estratégicos, visando a criação e implantação dos CIECO, como parques lineares urbanos;

IV - recomposição das APP - Áreas de Preservação Permanente, redes hídricas; e recuperação e manutenção das galerias verdes e matas ciliares da cidade, particularmente em se tratando da classificação geológica, apresentada no Mapa 4 de Zoneamento Ambiental, no Anexo I;

V - ampliação das áreas verdes permeáveis ao longo dos fundos de vale, com dispositivos de retenção controlada de águas pluviais e controle de enchentes.

Entre os objetivos da implementação dos corredores ecológicos temos a ampliação de áreas permeáveis e de dispositivos de retenção controlada de águas pluviais nas regiões de fundo de vale. Desde que foram implementadas no município as lagoas de detenção estas foram principalmente localizadas e aprovadas nas áreas de CIECO, como parte do sistema de áreas verdes do município, pois conforme o Plano Regulador de Parcelamento do Solo (Lei Complementar 851/2014), o CIECO só pode ser destinado para área verde:

Art. 5º As áreas públicas a serem destinadas ou doadas ao Município são:

II - área verde: área pública proveniente de parcelamento do solo por registro especial, com predomínio de vegetação nativa, natural ou recuperada, destinada aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção aos recursos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DII – OUT/2021 - SDU

hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, permitida a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades. Integra o patrimônio Municipal como bem de uso comum do povo; (Redação dada pela Lei Complementar nº 910, de 2019)

§ 5º Somente será admitida destinação de área verde em percentual maior que o exigido por esta Lei em caso de ocorrência de CIECO na gleba a ser parcelada, quando estas áreas poderão ser destinadas ao Município como área verde, mesmo que ultrapassem 10% da área parcelável.

Assim, para haver uma compatibilização entre a legislação municipal e resolução estadual, de modo que os CIECOS continuem cumprindo o objetivo de áreas de proteção e melhoria da permeabilidade dos fundos de vale, propomos a alteração da Leis Complementares 850/2014 e 851/214 para que os CIECOS possam receber as lagoas de retenção como área institucional exclusivamente para a implantação desses dispositivos de drenagem sustentável. Propomos inclusive que esse percentual de área da lagoa institucional seja acrescido ao percentual mínimo de área institucional proposto pela legislação municipal para cada zoneamento.



DII – OUT/2021 - SDU



Figura 01. Exemplo de lagoa de retenção em período de seca.



Figura 02. Exemplo de lagoa de retenção em período de chuva.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DII – OUT/2021 - SDU

A partir da análise das funções das áreas de CIECO e dos objetivos das áreas públicas como um todo, propomos a regulamentação do art. 4º da Lei Complementar 851/2014, em consonância com o art. 4º, inciso I, da Lei 6766, que estabelecem que as áreas públicas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, sejam proporcionais a densidade de ocupação prevista no plano diretor.

Art. 2º Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

(...)

XIX - Densidade de Ocupação Líquida: relação entre a população prevista para ocupar o loteamento na sua fase de saturação e a área total de lotes.

Art. 4º A destinação de Áreas Públicas nos loteamentos do solo se pautará pelas tabelas 1 a 7, anexas e parte integrante desta lei, e será proporcional à densidade de ocupação líquida prevista pelo PDDPA para o zoneamento de implantação do empreendimento.
(Lei Complementar 851/2014).

Embora o Plano Regulador do Parcelamento do Solo (Lei Complementar 851/2014, art. 4º) estabeleça que a somente deverá ser computada a densidade líquida para o cálculo do percentual das áreas públicas em parcelamentos do solo, não há regulamentação dos critérios para classificação das áreas em que não há ocupação líquida no âmbito municipal.

Nesse sentido, respeitando as definições do Plano Diretor e da Lei 6.766/1979, em relação a área pública calculada sobre a densidade ocupação, e em função do CIECO não ter previsão de ocupação, a não ser para áreas verdes, permeabilidade, drenagem sustentável e lazer compatível com as funções ambientais,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DII – OUT/2021 - SDU

indicamos que a área destinada ao CIECO não seja computada como área líquida para o cálculo do percentual das áreas públicas a serem destinadas ao município.

3. Faseamento da entrega de loteamentos.

A instituição do programa Casa Verde e Amarela do governo federal, Lei 14.118/2021, trouxe no bojo do novo programa habitacional uma alteração de imenso impacto da Lei 6766/1979, que regulamenta o parcelamento do solo no Brasil. Essa alteração diz respeito ao prazo máximo para conclusão das obras de infraestrutura pelo empreendedor, que passou de 04 anos para até 08 anos:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DII – OUT/2021 - SDU

Os processos de aprovação dos loteamentos são bastante complexos e envolvem análises técnicas multisetoriais, com aprovações na esfera municipal e estadual, no caso de São Paulo, pelo colegiado do GRAPROHAB. O cronograma de obras praticado até o ano de 2021 foi definido com prazo máximo de 04 anos pela viabilidade técnica e financeira de execução de todas as obras de infraestrutura. Quando o parcelamento do solo é aprovado definitivamente e registrado no cartório com as garantias de obra de infraestrutura (caução de lotes ou seguro bancário), segundo a legislação federal os lotes podem ser comercializados. A ocupação desses lotes só pode ocorrer após a conclusão das obras de infraestrutura e recebimento dessas obras pelo município, o que pode demorar até 08 anos com a nova determinação de Lei 6.766/1979.

Com o novo prazo legal de até 08 anos para a conclusão dessas obras de infraestrutura, na prática, ocorrerá que muitas famílias que compraram os lotes “na planta” poderão ter que aguardar até 08 anos para poder iniciar as obras das suas casas de forma regular e com a infraestrutura urbana completa. Coloca-se como um dos objetivos primordiais dessa proposta a prevenção de invasões de áreas com infraestrutura incompleta ou mesmo a não conclusão integral de loteamentos por parte dos empreendedores.

Para minimizar esse impacto que a nova lei federal acaba permitindo, propomos a possibilidade de faseamento das obras de infraestrutura de parcelamento do solo de modo a garantir que todas as fases, que consistirão num conjunto de quadras e lotes, sejam concluídas integralmente e tenham toda a infraestrutura urbana necessária para habitar, como pavimentação, drenagem, abastecimento de água, coleta de esgoto, iluminação pública, energia elétrica, transporte coletivo, arborização urbana e sinalização viária.

A proposta de faseamento aponta critérios claros para que cada etapa da aprovação total seja concluída integralmente, de modo a minimizar os impactos que a prorrogação do cronograma de obras poderá ocasionar ao longo do tempo.

Para os casos em que o faseamento do loteamento é proposto no início da aprovação, indicamos a possibilidade de liberação faseada também da caução das obras



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DII – OUT/2021 - SDU

desde que atende critérios claros como definição prévia de caução específica para cada fase a ser concluída, para que cada uma tenha garantias proporcionais e suficientes para sua conclusão. Essa hipótese de liberação de caução de acordo com as fases não será permitida para loteamentos já aprovados ou com obras em andamento, pois o projeto não foi faseado em sua origem, tão pouco a caução foi estipulada de modo a ser possível o seu cálculo de forma proporcional.

As propostas aqui apresentadas foram compreendidas dentro desses objetivos específicos de compatibilização das legislações estaduais e federais, justificados do ponto de vista técnico e jurídico, no âmbito da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e no Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental.


Arq. Sálua Kairuz Manoel Poletto

Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Considerando o disposto no § 4º do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como o disposto nos artigos 3º, 8º e 10 da Resolução nº 25, de 18 de março de 2005, do Conselho das Cidades;

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, Estado de São Paulo, no exercício da atribuição que lhe é conferida pelo inciso XXV do artigo 112 da Lei Orgânica do Município de Araraquara,

CONVOCA AUDIÊNCIA PÚBLICA

a ser realizada presencialmente, no dia 18 de novembro de 2021, às 18 (dezoito) horas, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, localizada na Rua São Bento nº 887, Centro, neste Município de Araraquara, tendo por objetivo EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projetos de lei destinados:

- (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências;
- (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências.

Esclarece-se, outrossim que:

- a) a anteproposta dos projetos de lei acima mencionados estará disponível para consulta junto ao sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Araraquara (<http://www.araraquara.sp.gov.br>), na página da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- b) todos os estudos técnicos que instrumentalizaram a construção da anteproposta dos projetos acima mencionados poderão ser consultados presencialmente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento, na Rua São Bento nº 840 – 8º andar, bem como estarão igualmente disponibilizados para consulta junto ao sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Araraquara (<http://www.araraquara.sp.gov.br>), na página da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 29 de outubro de 2021.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal .

Publicado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, na data supra.


ARQUITETA SÁLUA KAIRUZ MANOEL POLETO
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano



MUNICÍPIO
DE
ARARAQUARA

Publicado no Jornal
local

"Folha da Cidade",

De Sábado,

30/outubro/2021

Ano XL

Exemplar nº 10779


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Considerando o disposto no § 4º do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como o disposto nos artigos 3º, 8º e 10 da Resolução nº 25, de 18 de março de 2005, do Conselho das Cidades;

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, Estado de São Paulo, no exercício da atribuição que lhe é conferida pelo inciso XXV do artigo 112 da Lei Orgânica do Município de Araraquara,

CONVOCA AUDIÊNCIA PÚBLICA

a ser realizada presencialmente, no dia 18 de novembro de 2021, às 18 (dezoito) horas, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, localizada na Rua São Bento nº 887, Centro, neste Município de Araraquara, tendo por objetivo EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projetos de lei destinados:

- (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências;
- (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências.

Esclarece-se, outrossim que:

- a) a anteproposta dos projetos de lei acima mencionados estará disponível para consulta junto ao sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Araraquara (<http://www.araraquara.sp.gov.br>), na página da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- b) todos os estudos técnicos que instrumentalizaram a construção da anteproposta dos projetos acima mencionados poderão ser consultados presencialmente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento, na Rua São Bento nº 840 – 8º andar, bem como estarão igualmente disponibilizados para consulta para consulta junto ao sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Araraquara (<http://www.araraquara.sp.gov.br>), na página da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO RUBENS CRUZ", 29 de outubro de 2021.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal

Publicado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, na data supra.

ARQUITETA SÁLUA KAIRUZ MANOEL POLETO
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano

Convite para Audiência Pública

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

qua 17/11/2021 09:04

Para:Expediente da Secretaria do Desenvolvimento Urbano <Expedientesdu@araraquara.sp.gov.br>;

Cco:aaea@aaea.org.br <aaea@aaea.org.br>; pjararaquara@mpsp.mp.br <pjararaquara@mpsp.mp.br>; comunicacao@causp.gov.br <comunicacao@causp.gov.br>; atendimento@causp.gov.br <atendimento@causp.gov.br>; faleconosco@creasp.org.br <faleconosco@creasp.org.br>; ugi.araraquara@creasp.org.br <ugi.araraquara@creasp.org.br>; diretor.fclar@unesp.br <diretor.fclar@unesp.br>; vicediretor.fclar@unesp.br <vicediretor.fclar@unesp.br>; contato@uniara.com.br <contato@uniara.com.br>; reitoria@uniara.com.br <reitoria@uniara.com.br>; chs@uniara.com.br <chs@uniara.com.br>; cat@uniara.com.br <cat@uniara.com.br>; arquitetura@uniara.com.br <arquitetura@uniara.com.br>; zampieri@unip.br <zampieri@unip.br>; parquevivoararaquara@gmail.com <parquevivoararaquara@gmail.com>; contatoamarflora@gmail.com <contatoamarflora@gmail.com>; NelsonGiacomini@mpsp.mp.br <NelsonGiacomini@mpsp.mp.br>; julioc@cpfl.com.br <julioc@cpfl.com.br>; araraquara_cetesb@sp.gov.br <araraquara_cetesb@sp.gov.br>;

CONVITE

A Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano vem por meio deste, convidar para Audiência Pública sobre adequações no Plano Diretor e no Plano Regulador de Parcelamento do Solo a realizar-se no dia 18 de novembro de 2021, no plenário da Câmara Municipal de Vereadores, às 18h00min.

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Prefeitura Municipal de Araraquara

http://www.araraquara.sp.gov.br/noticias/2021/novembro/11-1/prefeitura-realiza-audiencia-publica-sobre-adequacoes-no-plano-diretor-e-no-parcelamento-do-solo-urbano?fbclid=IwAR0aHtMKc2FB5q-6InTPvnt_6rpL4SItVjVGmRO6AHJ0gMDI1bZu6-IAkLs



Prefeitura realiza audiência pública sobre adequações no Plano Diretor e no parcelamento do solo urbano — Prefeitura Municipal de Araraquara

www.araraquara.sp.gov.br

Propostas de alterações nas Leis Complementares nº 850 e nº 851, ambas de 2014, serão dialogadas com a população no próximo dia 18, às 18h, na Câmara



Urbano

Prefeitura realiza audiência pública sobre adequações no Plano Diretor e no parcelamento do solo urbano

Propostas de alterações nas Leis Complementares nº 850 e nº 851, ambas de 2014, serão dialogadas com a população no próximo dia 18, às 18h, na Câmara



A Prefeitura realiza no plenário da Câmara Municipal no próximo dia 18, às 18h, uma audiência pública sobre propostas de adequações no Plano Diretor e na legislação do parcelamento do solo urbano — modificações nas leis

complementares nº 850 e nº 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014.

A audiência será transmitida ao vivo pela TV Câmara (canal 17 da NET) e pelas redes sociais (Facebook e YouTube) da Câmara Municipal. Será permitida a participação da população de forma virtual, com o envio de perguntas nas redes sociais, e também presencialmente, com o acesso dentro do limite de capacidade do plenário, distribuição de senhas, distanciamento e uso de máscaras.

Uma das alterações sugeridas pelo Município, e que integram a proposta de projeto de lei complementar abordada pela audiência pública, é a redução da chamada “fração ideal mínima” de condomínios urbanísticos (área de utilização exclusiva somada à fração da área de uso comum do condomínio urbanístico). Atualmente, a fração ideal é de 300 m².

O objetivo é incentivar a implantação de condomínios horizontais (de residências), já que boa parte dos projetos urbanísticos aprovados recentemente no município é de condomínios verticais (prédios de apartamentos).

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano constatou que, na última década, foram aprovados quase exclusivamente condomínios verticais de uso residencial e somente um condomínio horizontal está em tramitação para aprovação desde 2018, embora os zoneamentos do Plano Diretor permitam as duas modalidades de incorporação simultaneamente nas mesmas zonas urbanas da cidade.

“Isso é explicado pelo número mais alto de unidades que o índice de aproveitamento determinado pelo Plano Diretor no município permite aos condomínios verticais face ao baixo número de unidades que a fração ideal de 300 m² acaba impondo ao condomínio horizontal. Para estimular a incorporação de empreendimentos horizontais, que significa na prática estimular produtos de menor densidade populacional e menor impacto urbanístico, diagnosticamos que a diminuição da fração ideal mínima praticada

no município, sem alteração de nenhum outro parâmetro urbanístico ou zoneamento, seria suficiente para viabilizar essa tipologia habitacional face as condições de financiamento existentes hoje”, explica a secretária de Desenvolvimento Urbano, Sálua Kairuz.

Como exemplo, o mesmo espaço ocupado por uma torre de 16 andares e 180 apartamentos poderia ser ocupado por 51 unidades térreas com a fração mínima de 300 m². Reduzindo-se a fração mínima para 250 m², seriam 62 unidades. Ou, então, 77 unidades com a fração mínima de 200 m².

“Com essa adequação, seria possível garantir menores impactos urbanísticos para o município (mobilidade, infraestrutura, impacto de vizinhança, etc.) pois, em vez de 180 unidades verticais, também seria viável edificar até 77 unidades térreas na mesma área, com o mesmo índice de ocupação, aproveitamento, permeabilidade, cobertura vegetal, recuos, vias internas, estacionamento e tamanho de unidades estabelecidos pela legislação vigente”, afirma Sálua.

A alteração proposta procura ampliar as possibilidades de novas tipologias habitacionais horizontais no município, para diversos segmentos econômicos, com menor densidade habitacional nos empreendimentos de incorporação imobiliária.

Outra modificação proposta é em relação ao ajuste de percentual de áreas públicas que podem ser permutadas por obras de interesse público. A alteração seria dos atuais 7% de área institucional e 3% patrimonial para, a partir do projeto de lei complementar, 7% patrimonial e 3% institucional. A soma das áreas continua sendo de 10% da gleba parcelável.

“O intuito da alteração proposta é garantir a permuta de área patrimonial quando conveniente para o município e manter um percentual de área institucional. Devido a uma Ação Direta de Inconstitucionalidade, esse importante mecanismo foi desregulamentado. Na última década ocorreu a permuta de 100% das áreas institucionais na quase totalidade dos loteamentos de acesso controlado e parte dos loteamentos abertos, o que possibilitou o recebimento de obras de interesse público ao invés das áreas públicas por parte do município. Com a declaração de inconstitucionalidade da lei municipal

que permitia a permuta da área institucional nos processos de parcelamento do solo, foi necessário adequar os percentuais de áreas institucionais e patrimoniais vigentes, sem diminuir ou aumentar o total da sua somatória”, explica Sálua.

Loteamento de acesso controlado

Outra alteração que será abordada na audiência pública será a adequação da lei municipal à legislação nacional ao estabelecer a tipologia de “loteamento de acesso controlado” em substituição ao “loteamento fechado”.

“Em função da constituição dessa nova modalidade de parcelamento na lei federal, foi identificada a necessidade de adequação da legislação municipal para haver compatibilidade entre as legislações vigentes e possibilidade de solicitação de aprovação dessa modalidade de loteamento nas esferas municipal e estadual. Nesse sentido, avaliamos que a substituição do termo ‘loteamento fechado’ por ‘loteamento de acesso controlado’ contempla esses objetivos”, diz a secretária.

Além disso, depois de o Governo Federal ampliar o prazo máximo para o empreendedor entregar os loteamentos de 4 anos para 8 anos, a Prefeitura irá sugerir a possibilidade de entrega das obras de infraestrutura desses empreendimentos de forma faseada, ou seja, separada por fases.

“Com o novo prazo legal de até 8 anos para a conclusão dessas obras de infraestrutura, na prática, ocorrerá que muitas famílias que compraram os lotes ‘na planta’ poderão ter que aguardar até 8 anos para poderem iniciar as obras das suas casas de forma regular e com a infraestrutura urbana completa. Para minimizar esse impacto que a nova lei federal acaba permitindo, propomos a possibilidade de faseamento das obras de infraestrutura de parcelamento do solo de modo a garantir que todas as fases sejam concluídas integralmente e tenham toda a infraestrutura urbana necessária para habitar, como pavimentação, drenagem, abastecimento de água, coleta de esgoto, iluminação pública, energia elétrica, transporte coletivo, arborização urbana e sinalização viária”, diz Sálua.

Proteção ambiental

Por fim, outro ponto a ser abordado na audiência pública é a proposta de adequações na definição dos CIECOs (Corredores de Integração Ecológica) — situados entre 30 metros e 100 metros de distância de rios e córregos, logo após as áreas de preservação permanente —, compatibilizando a legislação municipal com resolução estadual.

Isso fará com que os CIECOs continuem cumprindo o objetivo de áreas de proteção e melhoria da permeabilidade dos fundos de vale.

“Respeitando as definições do Plano Diretor e da Lei 6.766/1979, em relação a área pública calculada sobre a densidade de ocupação, e em função do CIECO não ter previsão de ocupação — a não ser para áreas verdes, permeabilidade, drenagem sustentável e lazer compatível com as funções ambientais —, indicamos que a área destinada ao CIECO não seja computada como área líquida para o cálculo do percentual das áreas públicas a serem destinadas ao município”, destaca a secretária.

Sugestões e contribuições da população podem ser enviadas para o e-mail sedur@araraquara.sp.gov.br.

Confira os documentos relacionados à audiência pública clicando nos links abaixo:

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DAS LEIS COMPLEMENTARES 850 e 851 - RECEBIMENTO PARCIAL DE OBRAS; LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR 851 - MODIFICA DIRETRIZES E PARÂMETROS PARA ÁREAS INSTITUCIONAIS E PATRIMONIAIS

DIAGNÓSTICO DE ALTERAÇÃO LEIS 851 E 850 - OUT 2021 - ARQUIVO 1

DIAGNÓSTICO DE ALTERAÇÃO - LEIS 851 E 850 - OUT 2021- ARQUIVO 2

EMPREENHIMENTOS VERTICAIS

error while rendering plone.belowcontenttitle.contents

Compartilhar 0

Tweetar

Compartilhar

registrado em: Notícias, Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
Rua São Bento, nº 840 - Centro / CEP.: 14.801-901
Fone.: (016) 3301-5000 (PABX)
E-mail.: prefeituradeararaquara@araraquara.sp.gov.br

[Voltar ao topo](#) | [Perguntas Frequentes](#) | [Fale com o Prefeito](#)



[Telefones uteis](#)

Desenvolvido com o CMS de código aberto **Plone** Powered by PMA ©2021



prefsararaquara • Seguindo



prefsararaquara Prefeitura realiza audiência pública sobre adequações no Plano Diretor e no parcelamento do solo urbano 📍📍

A Prefeitura realiza no plenário da Câmara Municipal no próximo dia 18, às 18h, uma audiência pública sobre propostas de adequações no Plano Diretor e na legislação do parcelamento do solo urbano — modificações nas leis complementares nº 850 e nº 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014.



Curtido por **ledrika9** e outras pessoas

HÁ 42 MINUTOS



Adicione um comentário...

Publicar



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Ata da Audiência Pública convocada por meio de edital de 29 de outubro de 2021, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Araraquara, publicada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, realizada em 18 de novembro de 2021, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

Presidente: Vereador Edson Hel

Início às 18 horas e 19 minutos. Com a presença de todas as pessoas constantes da lista anexa a esta ata, foram iniciados os trabalhos da supramencionada audiência pública. Presentes também os Vereadores: Fabi Virgílio, Gerson da Farmácia, Guilherme Bianco, Lucas Grecco, Marchese da Rádio e Paulo Landim. Representando a Prefeitura do Município de Araraquara, a Secretária de Municipal de Desenvolvimento Urbano, Arquiteta Sálua Kairuz Manoel Poletto. O Presidente, após saudação aos presentes, sem mais delongas concedeu a palavra à Secretaria de Desenvolvimento Urbano, que iniciou sua apresentação expondo os fundamentos fáticos e técnicos que motivaram a formulação da anteproposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, sendo os materiais utilizados em tal apresentação anexados à presente ata. Terminada a exposição, o Presidente concedeu a palavra aos presentes, a fim de efetuarem



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

os questionamentos que entenderem pertinentes. Fez o uso da palavra o Senhor Marcelo Henrique Catalani, que primeiramente esclareceu que a audiência pública estava sendo realizada em razão de suposta inconstitucionalidade de legislação anterior, a qual já havia sido revogada, bem como expôs que não conseguiu ter acesso aos estudos técnicos que instruíram a anteproposta, tendo, na sequência, efetuado questionamentos acerca da redução da fração ideal constante da anteproposta, bem como acerca de diversos problemas atinentes ao zoneamento no Município que, supostamente não foram abarcadas na anteproposta exposta. Em sua resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano ressaltou que a convocação da audiência pública havia sido publicada no dia 30 de outubro de 2021, sendo que todos os estudos técnicos que instruíram a construção da anteproposta foram disponibilizados no “site” da Prefeitura do Município de Araraquara. Na sequência, a Secretária de Desenvolvimento Urbano ressaltou os aspectos técnicos que fundamentaram a redução da fração ideal constante da anteproposta, tendo explicitado que esta modificação permitirá e incentivará outras tipologias de parcelamento no solo no Município – inclusive, ressaltando que a atual fração ideal de 300m² resulta em incorporações de valor mais elevado, não condizente com a realidade do Município. Na sequência, fez uso da palavra o Senhor José Olavo Vendramini, tendo inicialmente parabenizado a anteproposta apresentada e ressaltado que teve acesso aos estudos técnicos e ao texto da anteproposta há mais de uma semana e, posteriormente, tendo ressaltado que o Município conta com uma presença majoritária de empreendimentos verticais, sendo que a modificação da fração ideal, tal como proposta, é importante sob ambas as perspectivas ambiental e econômica, eis que incentivaria empreendimentos horizontais. Na sequência, foi feita a leitura da pergunta do internauta Yuri Reis, que indagou se a entrega dos loteamentos em oito anos decorreria das disposições atinentes ao CIECO. Em resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano esclareceu que a entrega dos loteamentos poderá vir a ocorrer em até oito anos por conta de uma legislação federal, sendo que a anteproposta tão somente prevê um mecanismo de compensação a este prazo, permitindo a entrega parcial dos loteamentos, tão logo a infraestrutura deles esteja disponível. Na sequência, foi feita a leitura da pergunta do internauta Diogo Costa, indagando se a anteproposta contemplaria o loteamento da Vila dos Ibirás. Em resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano esclareceu que a anteproposta poderá, sim, contemplar o loteamento da Vila dos Ibirás, o qual foi recentemente aprovado pelo Município, dispondo a empresa responsável de até oito anos para finalizar o loteamento – sendo que parte considerável deste loteamento

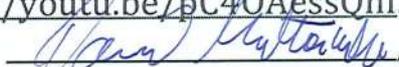


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

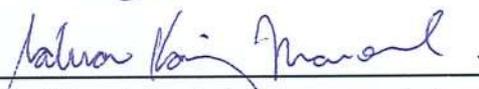
poderá ser contemplada com a entrega faseada do loteamento, pois conta com boa parte de sua infraestrutura disponível. Na sequência, o Vereador Gerson da Farmácia tão somente ressaltou que, atualmente, a esmagadora maioria dos empreendimentos do Município é de prédios, sendo que boa parte da população que está ocupando esses empreendimentos gostaria de ocupar loteamentos horizontais. Na sequência, a Senhora Renata Cezarino, representando os moradores da Vila dos Ibirás, explicitou a situação do loteamento, de que já existem 450 casas prontas em tal loteamento, porém que não podem ser entregues por conta da atual legislação, tendo indagado se a anteproposta poderia ou não contemplar os compradores de casas da Vila dos Ibirás. Em resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano esclareceu que a anteproposta poderá, sim, contemplar a situação da Vila dos Ibirás, possibilitando a entrega das 450 casas já prontas. Na sequência, o Vereador Lucas Grecco esclareceu que as redes sociais da Câmara Municipal estão recebendo diversas questões acerca da Vila dos Ibirás, tendo solicitado à Secretária de Desenvolvimento Urbano que ela fizesse maiores esclarecimentos acerca do atendimento desta situação da Vila dos Ibirás pela anteproposta, os quais foram prestados pela Secretária de Desenvolvimento Urbano. Na sequência, o Senhor Eliseu, apresentou consideração de que a Vila dos Ibirás se adequa a todos os requisitos que permitem a entrega faseada de loteamentos constantes da anteproposta apresentada, tendo indagado se existiria uma previsão para a realização da deliberação da anteproposta pela Câmara Municipal de Araraquara. Em resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano esclareceu que todos estavam trabalhando com a perspectiva de protocolo da anteproposta, na Câmara Municipal, com a intenção de ser deliberada tão logo seja possível. Na sequência, o Vereador Paulo Landim indagou acerca dos procedimentos de deliberação da anteproposta apresentada na audiência pública, considerando que a anteproposta é benéfica ao Município e aos cidadãos. Em sua resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano esclareceu que a audiência pública em questão foi convocada pela Prefeitura com a antecedência necessária, com ampla divulgação dos estudos técnicos que subsidiaram a construção da anteproposta, tendo ressaltado que todas as questões que foram levantadas na ação de inconstitucionalidade estão sendo cumpridas na construção da atual anteproposta, sendo que, sob a perspectiva técnica e material, a anteproposta é benéfica ao Município e aos seus cidadãos – tendo ressaltado que o objetivo do Município é poder diminuir, ao máximo, os impactos negativos desta mudança de entrega dos loteamentos em oito anos. Na sequência, fez uso da palavra o Senhor Marcelo Henrique Catalani, que ressaltou acerca da necessidade de enfrentamento dos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

problemas urbanísticos que acometem a zona norte do Município, sendo que a questão da Vila dos Ibirás é emblemática pois representa que a regra atualmente vigente não está sendo adequada à atual situação do Município, tendo igualmente ressaltado a questão de que as discussões acerca da anteproposta estariam sendo muito rápidas. Em sua resposta, a Secretária de Desenvolvimento Urbano ressaltou que o Vila dos Ibirás está em conformidade com toda a legislação vigente, sendo as dificuldades por que passa decorrem de questões de crise econômica, sendo que a anteproposta se presta a tentar fornecer uma saída para um problema novo que restou caracterizado na Vila dos Ibirás. Em continuidade, a Secretária de Desenvolvimento Urbano ressaltou que a Prefeitura do Município de Araraquara tem convicção de que, materialmente, a anteproposta é benéfica ao Município e seus cidadãos, sendo que está buscando cumprir todas as questões formais apontadas na ação de inconstitucionalidade na formulação da anteproposta ora apresentada. Na sequência, o Vereador Paulo Landim solicitou que a Secretária de Desenvolvimento Urbanos expusesse quais as questões formais seriam essas, o que foi esclarecido pela Secretária. Em continuidade sequência, o Senhor Cristiano Tiago dos Santos tão somente fez algumas considerações acerca da atuação da Prefeitura do Município de Araraquara e da Câmara Municipal de Araraquara acerca de todos os desafios que acometem a zona norte do Município. Por fim, o Presidente fez suas considerações finais aos trabalhos da noite, agradeceu todas as falas e exposições dos presentes e deu por encerrada a audiência pública, às 19 horas e 55 minutos. A presente audiência pública fora transmitida pela TV Câmara, da Câmara Municipal de Araraquara, estando seu conteúdo integralmente disponível no seguinte link: <https://youtu.be/pC40AessQnI>. Eu, Daniel Lemos de Oliveira Mattosinho , secretariei os trabalhos e lavrei a presente ata, que foi aprovada pelo Presidente dos trabalhos. =/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=

Presidente



Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

LISTA DE PRESENÇA

Audiência Pública convocada por meio de edital de 29 de outubro de 2021, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Araraquara, publicada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, realizada em 18 de novembro de 2019, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

<u>NOME</u>	<u>ENTIDADE REPRESENTADA</u>	<u>E-MAIL</u>	<u>DOCUMENTO IDENTIDADE</u>
Paulo José Buarque de Holanda	Cidobda	paulosbuarque@terra.com.br	30124967-3
Anderson Rato Freitas	Vereador	andersonrato@gmail.com	137092
Miriam Betinda dos S. Fontana	Cidobda	miriamfontana@gmail.com	56097469-3
Ernando Henrique Corrêa	Cidobda	ernandohc@gmail.com	41.121.041-5
WILSON R. B. CARNEIRO	CTA	wilsonrb@terra.com.br	5.185.916-2
Guilherme Bianco	Vereador	guilherme@gnul.com	8094703-X
Wally Sarda	Cidobda	wallysarda@gmail.com	4307583488
RAFAEL NOGUEIRA DA SILVA	Engenheiro	rafael@ruseng.com.br	22500632-7



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

LISTA DE PRESENÇA

Audiência Pública convocada por meio de edital de 29 de outubro de 2021, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Araraquara, publicada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, realizada em 18 de novembro de 2019, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

<u>NOME</u>	<u>ENTIDADE REPRESENTADA</u>	<u>E-MAIL</u>	<u>DOCUMENTO IDENTIDADE</u>
Renata Ap. Afonso Cequinho	Cidadãos	rencececececececece@gmail.com	33.200.785-7
Wairille B. de Brito	Cidadãos	Wairille088@gmail.com	No. 99617.7883.
Ahan Dionis Rodrigues	Cidadãos	ahandionisrodri@gmail.com	16.981513590
Cláudio Zung dos Santos	Senador de D. Urubator	claudios_zung@hotmail.com	34.935.966.4



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

LISTA DE PRESENÇA

Audiência Pública convocada por meio de edital de 29 de outubro de 2021, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Araraquara, publicada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, realizada em 18 de novembro de 2019, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

<u>NOME</u>	<u>ENTIDADE REPRESENTADA</u>	<u>E-MAIL</u>	<u>DOCUMENTO IDENTIDADE</u>
Júlio Augusto Cirolo	Cidadão	Julencirolo@gmail.com	48.324.328-0
Mauro Lucidino de Silva	Cidadão	mauro.lucidino@brasil.com.br	40.949.653-4
Diogo Santos de Oliveira	Cidadão	DIEGOOLIVEIRA@GMAIL.COM	48626943-7
Flávio Marques	União		21.805.776
Rafael Nogueira da Silva	Empreiteiro	RAFAEL@ENKENG.COM.BR	22500632-7
Mauro A. CAVALARI	Associação Moradores PR. PUMARÉ		98163-5273



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano**

DII – OUT/2021 - SDU

Araraquara 19/11/2021.

Ao

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal

Edinho Silva

Senhor Prefeito,

Vimos por meio deste apresentar-lhe síntese das ocorrências havidas na audiência pública convocada por meio de edital de 29 de outubro de 2021, destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, realizada às 18h, em 18 de novembro de 2021, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

Inicialmente, destacamos que, no edital acima mencionado, fora igualmente facultado a remessa de e-mails à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, contendo sugestões ou questionamentos acerca das matérias a serem tratadas na audiência pública em questão.

Nesse sentido, destacamos que recebemos tão somente um único e-mail, o qual segue anexo, no qual não verificamos efetivamente qualquer sugestão ou dúvida acerca das matérias a serem tratadas na audiência pública, mas tão somente um breve comentário a elas.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano**

DII – OUT/2021 - SDU

No que tange especificamente à audiência pública, considerando que as matérias tratadas veiculam conteúdo altamente técnico, procuramos efetuar nossa apresentação por meio de linguagem coloquial, a fim de não só permitir que o público ouvinte compreendesse os temas apresentados, mas também que pudesse apresentar suas manifestações a respeito.

Em nosso sentir, este objetivo foi alcançado, na medida em que foram diversos os cidadãos que se manifestaram, de forma presencial ou por meio da internet, acerca dos temas tratados na audiência pública.

Nesse sentido, a esmagadora maioria das manifestações e questionamentos recebidos se referiu à situação do loteamento Vila dos Ibirás: em específico, questionou-se se a anteproposta que previa a entrega faseada de loteamentos poderia, ou não, permitir a entrega das casas já prontas no loteamento Vila dos Ibirás, considerando que este já está com as suas obras de infraestrutura praticamente cumpridas.

Em nossas respostas, procuramos expor que, em seus termos atuais, a anteproposta permitiria, sim, que a empresa responsável pelo loteamento Vila dos Ibirás solicitasse a sua entrega faseada, possibilitando a utilização das casas que já estivessem prontas e contassem com a respectiva infraestrutura concluída – desde que, por óbvio, a propositura legislativa fosse submetida à Câmara Municipal e lá fosse aprovada.

Destacamos, por outro lado, que não foram apresentadas, na audiência pública, quaisquer sugestões expressas de modificação da anteproposta apresentada, não obstante tenhamos verificado objeções ao seu conteúdo – objeções estas, porém, que estavam desprovidas de qualquer argumento técnico, teórico ou fático que pudesse objetivamente demonstrar uma falha ou equívoco da anteproposta apresentada, em nosso sentir.

Sendo essa a síntese das principais ocorrências havidas na audiência pública, submeto esta manifestação, solicitando que seja efetuada a formalização da anteproposta apresentada junto à Câmara Municipal de Araraquara sem qualquer modificação ou alterações, na forma dos competentes projetos de lei complementar, aos



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
ARARAQUARA**

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DII – OUT/2021 - SDU

quais deverão ser anexadas toda a documentação que instruiu as suas respectivas elaborações.

Respeitosamente,



Arq. Sálua Kairuz Manoel Poletto

Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Re: Proposta para Audiência dia 18

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

qua 17/11/2021 09:03

Sent Items

Para:Endrigo Zappata <zappata10@gmail.com>;

Bom dia, Sr. Endrigo Zappata.

Agradecemos a mensagem e contribuição. As propostas em tela e as audiências visam a manutenção do desenvolvimento da cidade de forma equilibrada, do ponto de vista social, ambiental e econômico, através da gestão democrática e participativa.

Att.

Equipe da Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

De: Endrigo Zappata <zappata10@gmail.com>

Enviado: segunda-feira, 15 de novembro de 2021 20:40:34

Para: Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Assunto: Proposta para Audiência dia 18

Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

Gestão Democrática e Popular.

Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

Att

Endrigo Zapata



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Vistos.

Considerando a manifestação da Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano acerca da audiência pública destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projetos de lei destinados (i) a alterar a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, estabelecendo novas diretrizes e parâmetros para o cálculo de áreas institucionais e patrimoniais decorrentes do parcelamento do solo, e dá outras providências, e (ii) a alterar as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos, e dá outras providências, a qual fora realizada em 18 de novembro de 2021, às 18h, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara,

DETERMINO a formalização dos Projetos de Lei Complementar correspondentes às antepropostas acima mencionadas, **sem quaisquer modificações relativamente ao texto apresentado na audiência pública acima mencionada**, com o seu correspondente protocolo na Câmara Municipal de Araraquara.

Cumpra-se.

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO RUBENS CRUZ", 19 de novembro de 2021.


EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

Altera as Leis Complementares nº 850 e 851, ambas de 11 de fevereiro de 2014, de forma a implementar a tipologia de loteamento de acesso controlado em substituição ao loteamento fechado e estabelecer hipótese de recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos com edificações para habitação de interesse social, e dá outras providências.

Art. 1º A Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 115.

.....

II – considera-se uma faixa adicional de 70 (setenta) metros, para a transição entre a paisagem urbana e a APP, permitindo-se, o uso de sistema de espaços abertos, proteção do ambiente natural, mobiliário urbano, proteção e conservação de mananciais, lagoas de retenção para drenagem sustentável, parques lineares e caminhos verdes, projetos paisagísticos, projetos cicloviários, parques vivenciais, equipamentos de lazer e recreação.”(NR)

Art. 2º A Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º

.....

XI – loteamento de acesso controlado: nos termos do § 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, loteamento do solo que cujo perímetro tenha permissão do Município para fechamento através de muro, gradil ou similar e permissão de uso exclusivo dos logradouros públicos internos aos moradores;

.....

Art. 4º

Parágrafo único-A. Exclusivamente nos casos em que os loteamentos sejam implementados em glebas em que haja CIECO, a área correspondente ao CIECO não integrará a base de cálculo para fins de destinação de sistemas viários, bem como das áreas institucionais, patrimoniais e verdes.

.....

Art. 5º

.....



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

§ 5º-A. Em caráter excepcional, será admitida a destinação e localização de área institucional na área correspondente ao CIECO, exclusivamente para fins de implantação de lagoa de retenção para drenagem sustentável; a área institucional destinada nesta hipótese não será considerada para fins de percentual de destinação de áreas públicas, nos termos do art. 4º desta lei complementar.

.....
Art. 7º O fechamento dos condomínios urbanísticos e dos loteamentos de acesso controlado, de qualquer zoneamento onde seja possível, deverá ter recuo de, no mínimo 5m (cinco metros) do alinhamento, para fins de implantação de cinturão verde, o qual poderá integrar a área verde destinada ao Município.

Parágrafo único. Não será exigido o cinturão verde determinado no “caput” deste artigo caso o projeto de loteamento de acesso controlado ou condomínio urbanístico residencial preveja lotes externos adjacentes ao muro de fechamento, sem prejuízo da destinação de área verde conforme as tabelas 1, 5,6, e 7.

.....
Art. 9º Para loteamentos de acesso controlado e condomínios urbanísticos, é permitida a localização das áreas verdes públicas do Município no interior de seu fechamento, devendo neste caso ser outorgada permissão de uso das mesmas à associação de moradores ou ao condomínio, com o encargo de mantê-las e conservá-las às suas expensas.

.....
Art. 12.

§ 1º Os loteamentos de acesso controlado devem seguir os mesmos critérios e padrões dos loteamentos abertos especificados nas tabelas 1 e 4, anexas e parte integrante desta lei, além de outras exigências legais.

.....
Art. 15. É de responsabilidade do empreendedor a implantação dos equipamentos necessários à coleta seletiva de lixo, principalmente a destinação de local apropriado para armazenagem temporária de material reciclável nos loteamentos de acesso controlado e condomínios urbanísticos.

Art. 16. Todo loteamento residencial, aberto ou de acesso controlado, e todo condomínio urbanístico residencial deverão possuir núcleo comercial e de serviços equivalente a 5% (cinco por cento) da área total de lotes, respeitados os limites mínimos de área de lote e testada para lotes comerciais no zoneamento local.

Parágrafo único. As áreas comerciais e de serviços deverão ser externas ao empreendimento, quando de acesso controlado, preferencialmente frontais e longitudinais às vias estruturais, arteriais e coletoras, com uma via local de acesso aos fundos para carga e descarga.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Art. 18. Os condomínios urbanísticos e os loteamentos de acesso controlado poderão permutar a obrigação de destinar área patrimonial (áreas estas a serem avaliadas incluindo as infraestruturas necessárias) pela realização de obras de interesse público.

Art. 19. Fica vedada a denominação de loteamentos, abertos ou de acesso controlado, ou condomínios urbanísticos, com o mesmo nome, mesmo que sucedido de numeração que os distinga, exceto em casos de empreendimentos adjacentes implantados por fases sucessivas.

Seção Única

Do recebimento faseado de obras de infraestrutura em partes do loteamento

Art. 30-A. Em caráter excepcional, fica admitido o recebimento faseado de obras de infraestrutura, em partes do loteamento, obedecidos os requisitos a seguir elencados:

I – não implicará em qualquer modificação, extensão ou ampliação do cronograma de obras originalmente aprovado e constante do registro para o parcelamento da área;

II – somente poderá ser deferido caso executada e finalizada toda a infraestrutura nas quadras e lotes destinados ao Poder Público;

III – somente poderá ser deferido caso finalizadas as obras decorrentes de contrapartida do loteamento, bem como de outras obrigações decorrentes da aprovação do loteamento, as quais deverão ser executadas na primeira fase do loteamento; e

IV – somente poderá ser deferido caso integralmente executada a infraestrutura relativa e pertinente à fase a ser recebida antecipadamente, garantida a pavimentação, a drenagem, a mobilidade, a sinalização e acessibilidade, a arborização urbana, o abastecimento de água, a coleta de esgoto e de resíduos sólidos, a disponibilização de energia elétrica e de iluminação pública, bem como de demais obras ou serviços necessários, a critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 30-B. O recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos poderá ser requerido a qualquer tempo pelo titular do loteamento, que deverá apresentar plano de execução de todas as fases do empreendimento.

§ 1º Na hipótese em que o recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos for requerido previamente à aprovação do loteamento, será admitida a liberação parcial da caução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento, exclusivamente nos casos em que:

I – haja caução específica relativa à fase a ser recebida;

II – a fase a ser recebida esteja integralmente contemplada com as obras de infraestrutura elencadas no inciso IV do art. 30-A desta lei complementar.

§ 2º Na hipótese em que o recebimento faseado de obras de infraestrutura em loteamentos for requerido posteriormente à aprovação do loteamento, não



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

será permitida a liberação parcial da caução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento.

Art. 30-C. Para a emissão do Termo de Recebimento Faseado de que trata esta Seção, serão exigidos os seguintes laudos, relativamente à porção do loteamento a ser recebido:

I – deferimento do requerimento de que trata o art. 30-B desta lei complementar;

II – laudo favorável do Departamento Autônomo de Água e Esgotos de Araraquara (DAAE), relativamente à infraestrutura de água e esgoto;

III – laudo favorável do órgão responsável pela manutenção da rede de drenagem e da pavimentação de vias públicas;

IV – laudo favorável da concessionária de distribuição de energia elétrica e do órgão responsável pela manutenção da rede de iluminação pública;

V – laudo favorável do órgão responsável pela política de meio ambiente; e

VI – laudo favorável do órgão responsável pela política de transporte e trânsito, quanto a condicionantes de sinalização horizontal e vertical e projetos de acessibilidade a pedestres, caso houver.

Parágrafo único. Nos Termos de Recebimentos Parciais devem constar:

I – a discriminação das obras já executadas;

II – o nome do bairro;

III – os números dos quarteirões aprovados;

IV – o nome da firma executora; e

V – a assinatura do engenheiro responsável pelo acompanhamento técnico.”(NR)

Art. 3º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, XX de XXXX de 2021.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal