



## CÂMARA DE VEREADORES

SÃO LOURENÇO DO OESTE - SANTA CATARINA

### EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 002/2021

Ao Projeto de Lei Complementar nº 011/2021

Autoria: Vereadores Rennã Higor Fedrigo e Edson Ferrari

Os vereadores, com amparo no artigo 238 do Regimento Interno desta Casa Legislativa, propõe a seguinte emenda substitutiva ao Projeto de Lei Complementar 011/2021, que “Altera a Lei Complementar nº 146/2021 que Institui o Plano Diretor Participativo do município de São Lourenço do Oeste - SC e dá outras providências”.

Objetiva a presente emenda alterar o artigo 4º do referido projeto de lei.

#### “Seção IX

#### Das Normas Gerais de Uso e Ocupação do Solo por Chácaras de Lazer”

“Art. 289-AA Será permitido o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos com a finalidade de constituição de imóveis denominados chácaras de lazer, visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade, desde que atendidos os requisitos e o procedimento definidos nesta lei”.

“Art. 289-BB As chácaras urbanas e os sítios de recreio resultantes do parcelamento do solo previsto nesta lei são destinados à residências, lazer, pousadas, hotéis, descanso e recreação, com finalidade precípua de proporcionar o bem-estar do proprietário, familiares e possíveis visitantes/hóspedes, objetivando o uso regular do solo e a preservação do meio ambiente.

Parágrafo único. Somente será admitido o parcelamento do solo mediante chácaras de lazer em áreas contidas nas Zonas de Chácaras referidas nos incisos XIX, XX, XXI e XXII do artigo 16, de conformidade com o Anexo 12”.

“Art. 289-CC A existência de pequena cultura, a criação de aves e outros animais não desnatura a finalidade da chácara de lazer, sendo admitidas a agricultura familiar e a criação de animais em pequena escala, sujeitos às normas e aos órgãos de controle do Estado e do Município”.

“Art. 289-DD Somente será admitido o parcelamento do solo para fins de constituição de chácaras de lazer nas Zonas de Chácaras definidas nesta lei quando o Poder Executivo Municipal emitir parecer favorável à sua implantação.

§1º O projeto de parcelamento do solo de que trata o caput seguirá as mesmas etapas definidas nos artigos 246, 247 e 248, para os casos de desmembramento com o aproveitamento do sistema viário existente e do artigo 252 para os loteamentos,



## CÂMARA DE VEREADORES

### SÃO LOURENÇO DO OESTE - SANTA CATARINA

ressalvadas as disposições específicas para essa espécie de empreendimento previstas na presente lei.

§2º Para fins de análise do parcelamento, deverá a fração a ser parcelada possuir pelo menos 50% de sua área no zoneamento permitido”.

“Art. 289-EE Presentes os requisitos legais previstos na legislação tributária, incidirá IPTU sobre as chácaras de lazer decorrentes de parcelamento de que trata esta lei, por inexistir nas mesmas produção agrícola com destinação comercial”.

“Art. 289-FF Considera-se promotor do parcelamento sob a forma de chácaras de lazer a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietário da gleba ou que represente o titular mediante por procuração deste, é responsável pela submissão do projeto para a aprovação e pela execução do mesmo, respondendo civil, administrativa e penalmente, na forma da legislação vigente”.

“Art. 289-GG Não será permitido o parcelamento do solo para fins de constituição de chácaras de lazer:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento da água;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV - em área de reserva legalmente instituída, de preservação ou conservação permanente ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- V - em que a infraestrutura mínima não atenda às exigências mínimas desta lei;
- VI - em que a propriedade seja destinada para atividades que não sejam de lazer, recreio, hospedagem ou residência familiar;
- VII - em áreas sem condições de acesso por estrada municipal constituída ou sem infraestrutura adequada”.

“Art. 289-HH O parcelamento do solo para fins de constituição de chácaras de lazer deverá observar os seguintes parâmetros:

- I - cada chacara deverá ter área mínima de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- II - se a gleba for situada próximo à faixas de domínio, rodovias, ferrovias, águas e afins, deverá atender à legislação estadual e federal vigente;
- III - possuir sistema de captação e distribuição de água aprovado por órgão competente ou termo de dispensa emitido pelo mesmo;
- IV - atender aos requisitos básicos de infraestrutura compostos por:
  - a) vias de circulação internas, caso existentes, com no mínimo 15 metros de largura;
  - b) drenagem das águas pluviais;
  - c) rede para o abastecimento de água potável;
  - d) soluções para o esgotamento sanitário;



## CÂMARA DE VEREADORES

### SÃO LOURENÇO DO OESTE - SANTA CATARINA

e) rede de energia elétrica;

V - ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária existente nos termos do artigo 232;

VI – As vias de circulação interna, caso existentes, deverão ser pavimentadas nas faixas de rolamento com asfalto ou paver, com meio fio e sarjeta, passeio público em paver ou grama com largura de 2,50 m (dois vírgula cinquenta metros), incluindo sinalização horizontal e vertical, devendo ainda tais vias possuir iluminação pública com lâmpadas de LED.

VII - ter cerca divisória ou outro meio físico de delimitação que propicie o integral isolamento da área;

VIII - assegurar o isolamento da Área de Preservação Permanente, caso existente;

IX - destinação de área não inferior à 5% (cinco por cento) da área do imóvel para área verde com a finalidade de plantação ou manutenção de árvores nativas;

X - destinação de área não inferior a 10% (dez por cento) da área de cada chácara para área verde da unidade com a finalidade de plantação ou manutenção de árvores nativas ou frutíferas.

§1º As etapas e prazos de análise, aprovação, implantação e conclusão do parcelamento serão os mesmos previstos nesta lei para o parcelamento do solo sob a forma de loteamento ou desmembramento, conforme a modalidade do projeto.

§2º Os prazos de implantação de cada etapa serão vistoriados e fiscalizados pela equipe técnica responsável.

“Art. 289-II O Poder Executivo municipal somente expedirá alvará para construir, reconstruir, reformar ou ampliar, construções em parcelamento do solo para fins de constituição de chácaras urbanas que tenha sido regularmente aprovado, devendo ser observadas para tanto a normas previstas no Código de Edificações”.

“Art. 289-JJ A fiscalização dos parcelamentos sob chácaras de lazer será exercida em todas as etapas, desde o início dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

§1º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

§2º O parcelamento que não estiver em conformidade com o projeto aprovado acarretará o seu imediato embargo, cujas obras poderão continuar após a adequação, demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente”.

“Art. 289-KK A infração a qualquer dispositivo desta Seção, bem como a execução de parcelamento irregular, sem prejuízo das medidas de natureza civil, administrativa e penal previstas na legislação infraconstitucional, na Lei Federal nº 6.766/79, acarretará a aplicação das seguintes sanções:

I - Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;



## CÂMARA DE VEREADORES

### SÃO LOURENÇO DO OESTE - SANTA CATARINA

II - Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;

III - Multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

IV - Simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

§1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção, da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

§2º O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Executivo Municipal.

§3º O valor da multa referida no inciso III deverá ser graduado em tabela a ser definida pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e aprovado pelo CONCISLO”.

“Art. 289-LL Fica o Município de São Lourenço do Oeste isento de prestar atendimento mediante disposição de água, coleta de lixo e demais serviços básicos às propriedades constituídas de forma irregular”.

#### **Justificativa:**

Entendemos que a proposta anterior se mostrava em alguns aspectos de forma incoerente, tendo em vista que a área de chácaras pode ser considerada dentro do viés técnico/urbanístico como uma área de transição urbana, periurbana ou de expansão urbana.

Sendo assim, não se justificam e nem encontram razoabilidade as exigências de pavimentação e iluminação serem as mesmas de uma área urbana, portanto propomos aqui algumas alterações.

Com base no que apresentamos, nestes termos solicitamos parecer favorável por parte dos nobres colegas.

Sala das Comissões, 22 de outubro de 2021.

#### **Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação:**

Rennã Higor Fedrigo

Silvian Hentz

Mauro Cesar Michelon

Presidente - Relator

Vice-presidente

Membro

#### **Comissão Permanente de Obras, Serviços Públicos e Urbano:**

Edson Ferrari

José Deon

Mauro Cesar Michelon

Presidente

Vice-presidente

Membro



**CÂMARA DE VEREADORES**  
SÃO LOURENÇO DO OESTE - SANTA CATARINA