

TEXTOS BASE DA MINUTA

DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XX DE XX DE XX DE 2023.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO,
OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO
E DÁ OUTRAS DISPOSIÇÕES.

A Câmara Municipal da Estância Turística de Holambra aprovou, e eu Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1. O parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Holambra serão regidos por esta lei, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar (LC) n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, observadas no que couber, as disposições da legislação federal, estadual e os órgãos regulamentadores pertinentes.

Parágrafo Único: São partes integrantes desta LC:

- I. ANEXO I: Quadro de Definições
- II. ANEXO II: Quadro de Siglas
- III. ANEXO III: Critérios para Instalação de Atividades Econômicas
- IV. ANEXO IV: Vagas de Estacionamento
- V. ANEXO V: Diretrizes de Medidas Mitigadoras e Compensatórias
- VI. ANEXO VI: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Predominantemente Residencial
- VII. ANEXO VII: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Predominantemente Comercial e de Serviços
- VIII. ANEXO VIII: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Predominantemente Industrial e Agroindustrial
- IX. ANEXO IX: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Especial de Interesse Turístico
- X. ANEXO X: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Especial de Interesse Social
- XI. ANEXO XI: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista de Desenvolvimento Econômico

- XII. ANEXO XII: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Especial de Interesse Histórico e Cultural
- XIII. ANEXO XIII: Característica das Vias
- XIV. ANEXO XIV: Preços Públicos

Art. 2. Esta LC adota como referência monetária para cálculo de taxas, multas e demais valores a Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (UFESP).

TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS DO PARCELAMENTO

Art. 3. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana definidas na LC n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra.

Art. 4. O parcelamento do solo urbano deverá ser feito por meio de loteamento ou desmembramento, nos termos desta LC e da legislação aplicável.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes, inclusive com destinação de áreas públicas nos termos desta Lei e nos termos da Lei Federal n. 6.766/79 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, tampouco em prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, nos termos desta Lei e nos termos da Lei Federal n. 6.766/79 ou outra que venha atualizá-la ou substituí-la.

Art. 5. A gleba objeto de parcelamento deve possuir acesso por via pública oficial.

Art. 6. Deverá ser respeitada a contiguidade da malha urbana consolidada.

Parágrafo único: será considerada área consolidada aquela que esteja livre e desimpedida de restrições com as devidas licenças de operação emitidas e válidas.

Art. 7. O projeto de Parcelamento do Solo deverá atender às diretrizes urbanísticas.

§ 1º. O projeto de que trata o caput deste artigo deverá ser protocolado em até 6 (seis) meses antes de vencido o prazo de validade da Certidão de Viabilidade e Diretrizes Urbanísticas, que será de 1 (um) ano.

§ 2º. Protocolado o projeto de Parcelamento do Solo dentro do prazo legal, as diretrizes urbanísticas não perderão a validade, exceto nos casos de:

- I - Indeferimento ou arquivamento por desinteresse ou abandono do projeto por período superior a 6 (seis) meses contados a partir da data de emissão do último comunique-se;
- II - Projetos e intervenções de interesse público que interfiram nas diretrizes expedidas.

Art. 8. Não será permitido o parcelamento do solo, nos termos da Lei Federal n. 6.766/1979, em especial:

- I. Em áreas alagadiças e sujeitas a inundações;
- II. Em áreas contaminadas com sua integridade comprometida em um ou mais de seus compartimentos ambientais (solo, subsolo, águas subterrâneas e superficiais e sedimentos), sem que tenham sido previamente remediados;
- III. em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas na Certidão de Viabilidade e Diretrizes Urbanísticas;
- IV. Em áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. Em áreas em que a poluição implique prejuízo à saúde, até a efetiva adequação e parecer técnico favorável do órgão ambiental competente.
- VI. Em áreas de preservação ambiental ou especialmente protegidas;
 - a. em especial as áreas de mananciais e aquelas que atuam como áreas de recarga hídrica do sistema de abastecimento do município de Holambra.

Art. 9. As glebas inferiores a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e os Loteamentos de Acesso Controlado – LAC, poderão requerer a compensação onerosa das áreas referentes aos Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) e ao excedente do Sistema Viário, a critério da Administração Pública Municipal:

I - por áreas inseridas no perímetro urbano equivalentes em área;

II – por valor em pecúnia a ser depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, nos termos abaixo:

$$TF = (AG \times (AI + AD)) \times VLB$$

onde:

TF: taxa de transferência em UFESP;

AG: área da gleba em metros quadrados;

AI: percentual de área institucional;

AD: percentual de área dominial;

VLB: valor em UFESP por metro quadrado dos lotes beneficiados, estimado no Laudo de Avaliação, elaborado pela Administração Pública Municipal.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se às glebas existentes até a promulgação desta LC, cuja comprovação se dará com a apresentação da Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada.

§ 2º O critério da Administração Pública Municipal para análise da suficiência de EPC prevista no caput deste artigo deverá considerar os equipamentos de saúde, educação, cultura, assistência social, esportes, lazer e segurança pública, entre outros.

§ 3º A transferência das áreas mencionadas no inciso I deste artigo deverá ser por meio de escritura pública de transferência de propriedade em nome do Município de Holambra ser levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 10. As áreas a serem parceladas deverão receber todas as obras de infraestrutura às expensas do empreendedor.

CAPÍTULO II - DO LOTEAMENTO URBANO

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS DO LOTEAMENTO URBANO

Art. 11. O Loteamento Urbano poderá ser feito nas seguintes modalidades:

- I - Loteamento Residencial e Misto (LRM);
- II - Loteamento Não Residencial (LNR);
- III - Loteamento de Interesse Social (LIS).

Art. 12. Os loteamentos deverão ser aprovados e executados na totalidade da área, ficando vedadas áreas remanescentes.

Art. 13. Deverão ser transferidas ao Município as seguintes áreas em relação à totalidade da gleba:

- I - Sistema Viário (SV);
- II - Área Verdes (AV):
 - a. Sistema de Lazer (SL);
 - b. Sistema de Recuperação, Compensação e Preservação Ambiental (SPA).
- III - Áreas Institucionais (AI):
 - a. Equipamento Público Urbano (EPU);
 - b. Equipamento Público Comunitário (EPC);
- IV – Áreas Dominiais (AD).

§ 1º As áreas a serem transferidas ao Município de Holambra serão dimensionadas conforme parâmetros definidos nos Anexos VI a XII desta LC e desde que comprovada a necessidade pela Administração Pública Municipal, poderão ser exigidas áreas acima do mínimo previsto.

§ 2º Os parcelamentos e desmembramentos em áreas demarcadas como Zona Especial de Interesse e Proteção Ambiental conforme a LC n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, serão analisados individualmente quanto aos parâmetros mencionados no parágrafo anterior, mediante parecer da Comissão de Análise Ocupação e Uso do Solo (CAOUS) baseado na análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) e do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

§ 3º Caberá a Administração Pública Municipal determinar a localização e conformação das áreas a serem transferidas.

§ 4º Canteiros centrais, rotatórias e demais dispositivos de trânsito não poderão ser enquadrados como Áreas Verdes, por serem acessórios do SV.

Art. 14. O SV deverá atender aos parâmetros dispostos no Anexo XIII desta LC e as seguintes características:

- I. Correta articulação e continuidade do SV projetado com as vias do entorno, implantadas ou aprovadas;
- II. Hierarquização das vias, gabaritos, passeios públicos, ciclovias e ciclofaixas, e perfis viários deverão atender o disposto na LC n. 336/2023 - Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
- III. Condições dos dispositivos de compatibilização com o SV existente quanto às alças de acesso, faixas de aceleração e desaceleração, rotatórias, raios de curva, geometria, capacidade de acumulação, raio de giro e número de faixas, de forma a possibilitar a fluidez do tráfego previsto;
- IV. Passeios e outros locais destinados à instalação de infraestrutura voltada ao transporte público no que se refere a marcos indicativos de parada de ônibus (placas ou totens), abrigos, com dimensões compatíveis e adequadas;
- V. Curvas deverão possuir raio mínimo de 9,00m (nove metros);
- VI. Balão de retorno (cul-de-sac) com raio mínimo de 10,00m (dez metros) para via local, respeitando-se o raio de curvatura da classificação da via nos demais casos;
- VII. As inclinações longitudinais dos logradouros deverão ser de no mínimo 1% (um inteiro por cento) e no máximo 8,33% (oito inteiros e trinta e três décimos por cento), conforme a ABNT NBR 9050 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la.

Parágrafo único. Excepcionalmente e caso haja impossibilidade técnica de atender aos parâmetros definidos neste artigo, estes poderão ser alterados mediante decisão fundamentada.

Art. 15. O SL terá as seguintes características:

- I. Possuir a proporção mínima de 80% (oitenta por cento) de aproveitamento e no máximo 20% (vinte por cento) de taludes ou outras adequações de terraplenagem;
- II. área mínima igual ou superior a 800,00m² (oitocentos metros quadrados);
- III. ao menos uma das confrontações com via pública com testada mínima de 20,00m (vinte metros);
- IV. Apresentar inclinação adequada, de forma a possibilitar sua utilização.

§ 1º O SL poderá, em face de impossibilidade técnica devidamente certificada pela Administração Pública Municipal, interromper o comprimento de quadra, hipótese em que o SL deverá ter a dimensão de 30,00m (trinta metros) de testada e profundidade total da quadra.

§ 2º Das áreas destinadas à implantação de SL serão admitidos até 20% (vinte por cento) para tratamento paisagístico, desde que tenham dimensão igual ou superior a 4,00m (quatro metros) de largura com ao menos uma confrontação de 20,00m (vinte metros) com via pública.

Art. 16. O projeto arquitetônico paisagístico do SL será aprovado pela Administração Pública Municipal e deverá minimamente conter as seguintes infraestruturas:

- I. arborização, jardins e gramados;
- II. equipamentos de recreação infantil;
- III. equipamentos de academia ao ar livre;
- IV. Pista para caminhada e passeio público pavimentado;
- V. quadras de areia, grama e/ou concreto;
- VI. espaço de contemplação e permanência, acessos e circulação pavimentados;
- VII. bebedouros, lixeiras e bancos;
- VIII. iluminação geral e cênica;
- IX. Sistema de monitoramento e vigilância por câmeras integrado à rede municipal de segurança pública;
- X. Dispositivos de acessibilidade universal de acordo com as leis e normas técnicas pertinentes;
- XI. outros equipamentos e obras de infraestrutura que a Administração Pública Municipal julgar necessários.

Art. 17. O Sistema de Recuperação, Compensação e Preservação Ambiental deverá:

- I. ser apresentada nos termos da legislação aplicável, sendo facultada sua localização em bloco único, o qual não poderá apresentar largura inferior a 8,00m (oito metros) e área mínima de 1.200,00 m² (mil e duzentos metros quadrados).
- II. estar localizada de forma a permitir a conectividade com as áreas verdes lindeiras.
- III. ser recuperada ou recomposta apenas com espécies arbóreas nativas regionais.
 - a. deverá ser observada a legislação federal, estadual e municipal que trata sobre o tema.
- IV. possuir passeio público pavimentado com faixa mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) no eixo transversal.

Parágrafo Único. As Áreas de Preservação Permanente (APP), fragmentos ou maciços arbóreos de vegetação nativa regional, brejos, planícies de inundação, lâminas d'água, lagoas e açudes existentes na gleba poderão ser incluídos para compor o percentual de SPA em até 30% do total a ser doado ao Município de Holambra.

Art. 18. O EPU, se necessário, terá as seguintes características:

- I. Acesso a via pública já existente ou a via projetada do loteamento objeto do pedido de aprovação;
- II. Atender às necessidades da concessionária solicitante;
- III. Ser livre e desimpedido de restrição urbanística que impeça a adequada implantação do equipamento, salvo nos casos de reconhecimento de equipamento já instalado sobre a gleba objeto do parcelamento, que também será considerado como EPU.

Art. 19. O EPC terá as seguintes características:

- I. Declividade máxima de 5% (cinco por cento), preferencialmente em bloco único quando o percentual corresponder a até 3.000,00m² (três mil metros quadrados);
- II. testada mínima de 30,00m (trinta metros), sendo que a relação entre testada e profundidade deverá conter um círculo circunscrito com raio mínimo de 20,00m (vinte metros);
- III. acesso à via pública já existente ou a via projetada do loteamento objeto do pedido de aprovação;
- IV. possuir a proporção mínima de 80% (oitenta por cento) de aproveitamento e no máximo 20% (vinte por cento) de taludes ou outras adequações de terraplenagem;
- V. passeio público pavimentado;

- VI. perímetro da área cercado com gradil;
- VII. ser livre e desimpedido de restrição urbanística que impeça a adequada implantação do equipamento.

§ 1º A área destinada a implantação de EPC deverá ser entregue pelo empreendedor acompanhado de laudo resultante da execução de furos de sondagem de reconhecimento de subsolo através de ensaio de *Standard Penetration Test* (SPT) normatizado pela ABNT NBR 6484 ou outra que a substitua.

§ 2º A Administração Pública Municipal poderá aceitar as áreas para instalação de EPC com restrições urbanísticas, a exemplo de imóveis tombados, desde que seja comprovado o interesse público e que seja possível a sua utilização para os fins a que se destina.

Art. 20. As quadras deverão atender as seguintes características:

Art. 21. Limitadas por vias públicas;

Art. 22. Comprimento máximo de 180,00m (cento e oitenta metros), admitindo-se 10% (dez por cento) de tolerância;

Art. 23. largura mínima de 50,00m (cinquenta metros), admitindo-se 10% (dez por cento) de tolerância.

§ 1º A meia quadra com no mínimo 25,00m (vinte e cinco metros) de largura poderá ser permitida, excepcionalmente, nos casos de impossibilidade técnica devidamente fundamentada.

§ 2º A quadra poderá possuir via de servidão de acesso aos fundos dos lotes, podendo estas cruzarem as quadras ou terminarem em *cul-de-sac* internos a quadra. Neste caso, as dimensões dispostas nos itens I e II deste artigo serão revistas em função do perfil da servidão.

Art. 24. No projeto que exigir corte superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre a rua a ser aberta e o lote, deverá ser prevista e executada a terraplenagem.

Art. 25. As vielas sanitárias e as servidões de águas pluviais deverão ser instituídas pelo empreendedor.

Art. 26. Deverá ser preservada faixa *non aedificandi* de no mínimo 15,00m (quinze metros) de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, das linhas de alta-tensão, dos oleodutos, gasodutos entre outros.

§ 1º A faixa *non aedificandi* ao longo dos demais dutos será definida com base nas informações fornecidas pela concessionária, observados os critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

§ 2º A faixa prevista no caput deste artigo deverá ser destinada preferencialmente para sistema viário ou áreas complementares à urbanização, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 27. O empreendedor ficará sujeito à execução das seguintes obras e serviços, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município de Holambra:

- I - demarcação das quadras e dos lotes;
- II - terraplenagem das ruas, de acordo com os perfis aprovados;
- III - sistema de galerias e retenção de águas pluviais;
- IV - drenagem de terrenos pantanosos, observada a legislação aplicável;
- V - intervenção nos cursos d'água quando necessário, observada a legislação aplicável;
- VI - pontes, pontilhões, viadutos, passarelas, túneis e travessias;
- VII - guias e sarjetas;
 - a. guia e sarjeta deverá ser executado no padrão americano.
- VIII - pavimentação das ruas e avenidas;
- IX - sinalização viária horizontal e vertical;
- X - rampas de acesso a vias e logradouros para pessoas com deficiência conforme a ABNT NBR 9050 ou outra que a substitua;
- XI - pontos de parada de ônibus urbano ou intermunicipal com infraestrutura e mobiliário;
- XII - redes de iluminação pública e de distribuição de energia;
 - a. as luminárias do sistema de iluminação pública serão do tipo Diodo Emissor de Luz (*LED*) conforme a legislação pertinente de eficiência energética e de luminância.
- XIII - sistema de abastecimento de água potável;
- XIV - sistema de coleta, afastamento e tratamento e disposição final de esgoto;
- XV - arborização dos passeios públicos;
 - a. os indivíduos arbóreos deverão ser plantados no eixo da linha de divisa dos lotes.
 - b. deverá ser observada LC n. 170/2005 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, quanto aos afastamentos mínimos em relação aos postes de iluminação pública e demais interferências previstas.
 - c. as mudas destinadas ao plantio nas vias públicas deverão apresentar a primeira ramificação a 1,80 (um e oitenta) metros com Diâmetro a Altura de Peito (DAP) maior que 2,00cm (dois centímetros);

XVI - implantação de dutos de águas pluviais sobre os lotes.

Parágrafo único. As obras de infraestrutura serão executadas mediante prazos fixados em cronograma, no período máximo de dois anos.

Art. 28. As obras de infraestrutura serão avaliadas pela Administração Pública Municipal, nos termos definidos no Decreto de Aprovação do Empreendimento, a fim de estabelecer as garantias para a execução do empreendimento.

§ 1º O empreendedor poderá optar por não realizar a avaliação prévia das obras de infraestrutura, desde que apresente inicialmente, como garantia hipotecária, 50% (cinquenta por cento) dos lotes do empreendimento.

§ 2º No caso do § 1º deste artigo, após a aprovação, registro do parcelamento e expedição do Licença de Execução de Obras, com base nos projetos executivos aprovados, será feita a avaliação das obras de infraestrutura, a fim de verificar a suficiência ou não da garantia oferecida.

§ 3º No caso de excesso de garantia, o Município promoverá a correspondente liberação, e, no caso de insuficiência, será exigida a complementação em trinta dias corridos, contados da notificação, sob pena de cancelamento do Licença de Execução de Obras.

Art. 29. Promovida a prévia avaliação prevista no caput do Art. 28 desta LC, a Administração Pública Municipal exigirá do empreendedor garantia no valor correspondente às obras de infraestrutura do loteamento, que poderá recair:

I - sobre lotes que integram o loteamento;

II - sobre imóveis do proprietário ou de terceiros, localizados preferencialmente no Município de Holambra, livres e desembaraçados de quaisquer ônus;

III - em pecúnia, depositada em conta-corrente do Município de Holambra.

§ 1º A garantia de que tratam os incisos I e II deste artigo será formalizada por meio de escritura pública de hipoteca e levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º As garantias oferecidas poderão ser substituídas, desde que o valor correspondente às obras a serem executadas seja salvaguardado na nova garantia.

§ 3º Na hipótese de execução e recebimento parcial das obras, a garantia poderá ser liberada em valor proporcional, desde que o valor das obras faltantes permaneça garantido.

§ 4º Após a execução e recebimento das obras pelo Município, as garantias poderão ser liberadas.

§ 5º A aceitação de imóvel situado em outro município como garantia dependerá de sua prévia avaliação e análise quanto à conveniência do aceite pelos órgãos competentes, observado o interesse público.

Art. 30.As obras de infraestrutura serão fiscalizadas, vistoriadas e recebidas quando executadas de acordo com o projeto aprovado.

§ 1º. O Município poderá deixar de receber quaisquer obras em desacordo com o projeto aprovado de parcelamento.

§ 2º. As infraestruturas que virão a ser operadas por empresas concessionárias somente serão aceitas pelo Município mediante apresentação de documentação de aceite das obras executadas, dos equipamentos instalados e do seu pleno e adequado funcionamento, emitida pela empresa responsável da operação.

Art. 31.A manutenção das obras de infraestrutura e serviços executados nos parcelamentos ficam sob a responsabilidade do interessado, que deverá arcar pelos eventuais vícios construtivos, avarias e defeitos, nos termos da legislação vigente.

Seção II - Do Loteamento Não Residencial

Art. 32.Poderão ser adotados parâmetros diferenciados para os LNR.

§ 1º Os parâmetros de que trata o caput deste artigo se referem às dimensões das quadras e ao percentual de áreas a serem doadas ao Município de Holambra.

§ 2º Os parâmetros de que trata o caput deste artigo serão avaliados no âmbito do EIV/RIV mediante parecer da CAOUS.

Seção III - Do Loteamento de Interesse Social

Art. 33.O LIS poderá ser feito nas seguintes modalidades:

I - LIS Unifamiliar: aquele que resultar em lotes destinados às habitações unifamiliares de interesse social;

II - LIS Multifamiliar: aquele que resultar em lotes destinados às habitações multifamiliares de interesse social.

Art. 34. O LIS poderá ser implantado somente nas Zonas Mistas Especiais de Interesse Social.

Art. 35. As quadras previstas no LIS terão as seguintes características:

I - limitadas por vias públicas;

II - comprimento máximo será de 180,00m (cento e oitenta metros), com tolerância de 10% (dez por cento);

III - largura mínima será de 40,00m (quarenta metros), com tolerância de 10% (dez por cento).

§ 1º A meia quadra com no mínimo 20,00m (vinte metros) de largura poderá ser permitida excepcionalmente nos casos de impossibilidade técnica devidamente fundamentada.

Art. 36. Os lotes previstos em LIS Unifamiliar deverão ter área máxima de 200,00m² (duzentos metros quadrados);

Parágrafo único. A testada dos lotes de esquina obedecerá à testada mínima acrescida do recuo mínimo lateral obrigatório, que somados podem ultrapassar as medidas estabelecidas nos incisos do caput deste artigo.

CAPÍTULO III - DO DESMEMBRAMENTO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL

Art. 37. Será admitido desmembramento de gleba em lotes conforme os termos desta LC.

§ 1º Não será admitida a transformação de gleba em lote sem prévio processo de parcelamento do solo.

§ 2º Fica vedada a subdivisão de gleba em gleba e sua respectiva alteração no Cadastro Físico Municipal, sendo permitida, excepcionalmente, nos casos em que a área estiver entre municípios e entre divisas do perímetro urbano e rural.

CAPÍTULO IV - DO LICENCIAMENTO DO PARCELAMENTO

Art. 38. O licenciamento do parcelamento do solo se dará diante das seguintes fases:

I. Análise de viabilidade e fixação de diretrizes;

II. Análise prévia ao Grupo de Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB) e ou à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) ou outro órgão que venha a substituí-lo, se for caso;

III. Aprovação final dos projetos.

Art. 39. A solicitação de Certidão de Viabilidade e Diretrizes Urbanísticas será emitida mediante a disponibilização das seguintes informações pelo empreendedor:

- I. Requerimento;
- II. Certidão de Matrícula válida;
- III. Levantamento planialtimétrico cadastral da área;
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT);
- V. Levantamento florístico da área, com correlata localização e identificação dos indivíduos arbóreos;
- VI. Viabilidade e Diretrizes emitidas pelas concessionárias referente aos serviços de água, esgoto e rede elétrica;
- VII. Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança.

Art. 40. A solicitação de Análise Prévia, somente ocorrerá após a emissão da Certidão de Viabilidade e Diretrizes Urbanísticas, sendo necessário a apresentação das seguintes informações pelo empreendedor:

- I. projeto urbanístico para licenciamento em conformidade com a ABNT NBR 16.636-3:2020 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
- II. apresentação de profissional técnico ou empresa devidamente habilitada e cadastrada no Município de Holambra;
- III. memorial descritivo do parcelamento do solo
- IV. anteprojeto arquitetônico do SL em conformidade com a ABNT NBR 16.636-2:2020 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
- V. perfis longitudinais e transversais do SV, SL, AI e AD;
- VI. certidão negativa de débitos imobiliários.

Art. 41. A solicitação de licenciamento final se dará mediante a apresentação de documentação comprobatória de aprovação do licenciamento pelo GRAPROHAB e ou CETESB, se for o caso, e ainda das seguintes informações:

- I. Anteprojeto e memoriais de cálculo do sistema de drenagem de águas pluviais e seus equipamentos;

- II. Anteprojeto e memoriais de cálculo do sistema de esgotamento sanitário e industrial e seus equipamentos devidamente aprovado pela concessionária responsável;
- III. Anteprojeto e memoriais de cálculo do sistema de abastecimento e distribuição de água potável e seus equipamentos devidamente aprovado pela concessionária responsável;
- IV. Anteprojeto e memoriais de cálculo da rede de distribuição de energia elétrica e seus equipamentos devidamente aprovado pela concessionária responsável;
- V. Anteprojeto e memoriais do SV, incluído pavimentação, sinalização e identificação de vias;
- VI. Projeto executivo do SL em conformidade com a ABNT NBR 16.636-2:2020 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
- VII. Cronograma físico das obras;
- VIII. Contrato de Compromisso de Compra e Venda devendo constar a relação das obras a serem executadas, o prazo de execução e a garantia de lotes hipotecados;
- IX. certidão negativa de débitos imobiliários.

Art. 42. O projeto de parcelamento do solo, nas modalidades loteamento e desmembramento, será aprovado por Decreto no qual constará, minimamente:

- I - classificação do parcelamento;
- II - indicação do zoneamento urbano;
- III - previsão de obras obrigatórias;
- IV - prazo de execução das obras, conforme cronograma;
- V - previsão de todas as condições especiais que forem impostas ao parcelamento.

Parágrafo único. As informações constantes nos projetos de parcelamento, perfil das vias, memorial descritivo, cronograma de obras e os atos de aprovação expedidos pelos órgãos competentes possuem força vinculante.

CAPÍTULO V – DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 43. Será concedida permissão especial para controle de acesso e circulação em vias públicas na modalidade de LAC;

§ 1º A implantação de LAC respeitará o princípio da reversibilidade, sendo que seu projeto urbanístico deverá estar plenamente integrado com o tecido urbano do seu entorno.

§ 2º O LAC será de uso estritamente residencial, devendo constar no contrato de compra e venda e na Certidão do Imóvel tal restrição, bem como constará esta condicionante no texto do Decreto de Aprovação do Empreendimento.

Art. 44. As despesas decorrentes da implantação de LAC serão de responsabilidade exclusiva do interessado.

§ 1º No LAC caberá ao empreendedor arcar com as despesas decorrentes da implantação e manutenção do empreendimento até a constituição de associação de moradores, que passará a ser responsável por tais obrigações.

§ 2º Deverá constar cláusula específica que disponha sobre as permissões especiais e obrigações previstas neste Capítulo no estatuto da associação de moradores.

Art. 45. O LAC é aquele que parcelado nos termos da legislação vigente, tem deferida a permissão de uso de áreas públicas, o fechamento e o controle de acesso de veículos e pessoas, a título precário, nos seguintes termos:

I - a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizados por decreto;

II - a permissão de uso deverá constar no registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

III - no decreto previsto no inciso I deste artigo deverão constar, além das obrigações do empreendedor, todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos permissionados;

IV - no decreto previsto no inciso I deste artigo deverá constar que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Administração Pública Municipal;

V - deverá constar do contrato padrão de compra e venda do loteamento, de que trata o inciso

VI do art. 18 da Lei Federal n. 6.766/1979, a ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis, a informação de que o fechamento se dá a título precário, podendo a administração promover a abertura a qualquer tempo, e que, enquanto fechado, caberá aos moradores, por meio de associação, arcar com as despesas de manutenção, nos termos desta LC e do decreto de aprovação do loteamento.

Art. 46. O LAC deverá observar as seguintes características:

I - não será permitido o acesso controlado de qualquer diretriz macroviária, em especial o anel viário e de estradas municipais;

II - área do fechamento de até 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados);

III - será aprovado concomitantemente ao parcelamento do solo;

IV - permitido o acesso de veículos e pessoas não residentes devidamente identificados;

V - deverão ser afixadas nas portarias, em lugar visível, placas explicativas da permissão de acesso de veículos e pessoas, nos termos do inciso IV deste artigo;

VI - as áreas públicas deverão observar os seguintes requisitos de alocação:

a. mínimo de 65% (sessenta e cinco por cento) das áreas do SL deverão ser externas ao fechamento;

b. mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área de recuperação e compensação ambiental deverão ser externas ao fechamento, exceto nas hipóteses de problemas técnicos em relação à topografia, geometria da área ou outro de mesma ordem, devidamente certificado pela Administração Pública Municipal;

c. 100% (cem por cento) das áreas destinadas a EPC deverão ser externas ao fechamento;

VII - as portarias do LAC deverão:

a. ser aprovadas no ato da análise do protocolado que trata da aprovação do loteamento;

b. estar inseridas no sistema viário;

c. distar, no mínimo, 10,00m (dez metros) de qualquer lote;

VIII – no perímetro do LAC, externo e interno ao fechamento, deverá ser previsto SV conforme a LC n. 336/2023 - Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;

a. poderá ser dispensada o SV perimetral interno e externo quando o fechamento se der em meio de quadra, correspondendo a uma face da quadra voltada para o viário externo e a outra face de quadra voltada para o viário interno;

b. respeitada as dimensões de quadra e atingida a testada máxima, deverá haver SV coincidente entre o externo e interno, dotado de *cul-de-sac* em ambos os lados.

IX - entre o viário externo perimetral e o muro do fechamento, salvo a opção pelos subitens “a” e “b” do item “VIII”, deverá ser reservada uma faixa mínima de 4,00m (quatro metros),

sendo 2,50m (dois metros e meio) para o passeio público e 1,50m (um metro e meio) para tratamento paisagístico;

X - o muro de fechamento do LAC terá altura máxima de 3,00m (três metros), sendo obrigatório no mínimo de 30% (trinta por cento) de taxa de permeabilidade visual;

a. quanto coincidente com fundo de lotes estará dispensado de taxa de permeabilidade visual.

XI - na testada do loteamento, o fechamento deverá possuir no mínimo de 70% (setenta por cento) de permeabilidade visual;

XII - deverá possuir vagas para carga e descarga, obras e visitantes na proporção de 1 vaga a cada 40 lotes, dispostas na parte interna e/ou externa ao fechamento sem prejuízo ou impacto no viário existente;

XIII - no acesso, portaria ou local destinado ao cadastramento de veículos, deverá existir faixa de aceleração e desaceleração de, no mínimo, 50,00m (cinquenta metros) e área de acumulação de 2% (dois por cento) em vagas do total dos lotes.

Art. 47. Serão de responsabilidade da associação de moradores as seguintes obrigações:

a. serviços de manutenção de árvores e poda, quando necessário, mediante autorização da Administração Pública Municipal;

II - manutenção e conservação das áreas públicas internas ao fechamento;

II - manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do passeio público e da sinalização horizontal e vertical de trânsito;

III - coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública, quando a Administração Pública Municipal não for autorizada a realizar a coleta no interior do loteamento;

IV - limpeza das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas.

Art. 48. O uso e a ocupação do solo, bem como os parâmetros construtivos e urbanísticos a serem observados para edificações nos lotes internos ao LAC, deverão atender às exigências da legislação vigente.

Art. 49. Compete a Administração Pública Municipal determinar, aprovar e fiscalizar as obras de manutenção e melhoria dos bens públicos.

Art. 50. Quando a associação dos moradores deixar de cumprir as disposições previstas no Art. 47 ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, serão aplicadas as multas previstas no Art. 54 desta LC e a Administração Pública Municipal determinará a abertura do loteamento, que perderá o caráter de LAC com a revogação da permissão de uso, com devidas anotações no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Quando o Administração Pública Municipal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade da associação dos moradores.

§ 2º Se não cumprido o disposto no § 1º deste artigo no prazo determinado, o Município promoverá a abertura, cabendo à associação dos moradores o ressarcimento dos custos respectivos.

CAPÍTULO VI – DESDOBRO E REMEMBRAMENTO DE LOTES

Art. 51. Será permitido o desdobro e ou remembramento de lotes em parcelamentos regulares no Município de Holambra mediante a análise e aprovação da Administração Pública Municipal.

Art. 52. Não será permitido desdobro que resulte em lotes com dimensões inferiores às fixadas no zoneamento em que o imóvel está inserido.

§ 1º É possível desdobrar uma parte do lote com tamanho inferior às fixadas no zoneamento, exclusivamente para os casos em que esta parte seja objeto de remembramento ao imóvel contíguo, devendo neste caso, que os processos ocorram de forma concomitante, desde que os lotes resultantes atendam as dimensões mínimas do zoneamento em que está inserido.

§ 2º Caso haja restrições averbadas no registro do loteamento, na certidão de matrícula ou no contrato de compra e venda, o desdobro fica inviabilizado.

Art. 53. O desdobro e ou remembramento de lotes deverá ser requerido, a pedido do empreendedor, instruído com os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário, especificando sua finalidade, desdobro, remembramento ou desdobro seguido de remembramento;

II - título de propriedade do lote registrado no Cartório de Registro de Imóveis com validade de 180 dias, acompanhado do Contrato de Compra e Venda, caso o requerente não seja o proprietário constante na matrícula

III – Certidão Negativa de Débitos Imobiliários referente ao imóvel ou imóveis a sofrerem o processo de desdobro ou remembramento;

IV – projeto de desdobro e ou remembramento em escala adequada à compreensão e leitura do desenho, contendo:

a. as eventuais construções existentes no lote, que estiverem averbadas em matrícula com indicação da área construída e ocupada e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizados;

b. o lote a ser desdobrado e ou lembrado e seu dimensionamento;

c. os lotes resultantes do desdobro e ou remembramento, indicando seu dimensionamento e as novas denominações dos lotes resultantes;

d. a situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo;

e. quadro contendo os azimutes, distâncias e as coordenadas geográficas.

V – Memorial Descritivo dos lotes;

VI – ART, RRT ou TRT.

§ 1º Caso exista construções nos lotes a serem desdobrados e ou lembrados, deverão ser protocoladas as regularizações destas construções nos lotes resultantes para aprovação do referido desdobro e ou remembramento, sendo que na impossibilidade de regularização, o desdobro fica inviabilizado.

§ 2º Aprovado o projeto de desdobro e ou remembramento, o empreendedor deverá submetê-lo ao Cartório de Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, a contar da data da emissão da Certidão de Desdobro e ou Remembramento.

§ 3º O empreendedor deverá apresentar a comprovação da averbação da situação final junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para fins de lançamento cadastral e conclusão do processo.

CAPÍTULO VII – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 54. Para todo território municipal, a execução de parcelamento do solo sem sua prévia aprovação, bem como a execução em desacordo com o correspondente projeto aprovado, acarretará, sem prejuízo às sanções penais e civis, a aplicação de multa nos seguintes termos:

I - execução de parcelamento do solo sem autorização: multa no valor de 1 (uma) UFESP para cada metro quadrado irregular, acrescido de 0,5 (cinco décimos) de UFESP para cada metro linear de rua situada na área irregular;

II - execução de parcelamento do solo em desacordo com o projeto aprovado: multa no valor de 0,5 (cinco décimos) de UFESP para cada metro quadrado irregular, acrescido de 0,25 (vinte e cinco centésimos) de UFESP para cada metro linear de rua situada na área irregular;

III - deixar de cumprir as obrigações previstas para o LAC ou desvirtuar a utilização de áreas públicas integrantes das permissões: multa no valor correspondente a 0,6 (sessenta centésimos) de UFESP por metro quadrado de área pública destinada a EPC, EPU, SL e área verde, acrescido de 0,60 (sessenta centésimos) de UFESP por metro linear de rua interna ao LAC.

§ 1º Na hipótese do inciso I deste artigo, a multa será reaplicada a cada trinta dias, até o protocolo do pedido de regularização.

§ 2º Na hipótese do inciso II deste artigo, a multa será reaplicada diariamente, até a comunicação e verificação pela Administração Pública Municipal, da paralisação dos serviços de execução ou do objeto da irregularidade.

§ 3º Além das multas previstas neste artigo, as construções edificadas nos lotes ou áreas do parcelamento do solo irregular serão objeto das sanções próprias, nos termos da legislação aplicável.

Art. 55. Nas hipóteses do Art. 54, serão lavrados o Auto de Embargo e o Auto de Infração e Multa simultaneamente à notificação ao infrator para, em dez dias corridos, pagar ou apresentar impugnação, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

Parágrafo único. Na contagem do prazo previsto no caput deste artigo, será excluído o dia da notificação e incluído o do vencimento.

Art. 56. A notificação ao infrator será feita pessoalmente, por meio eletrônico, por via ou ainda por edital, quando recusado ou não comprovado o seu recebimento ou quando ignorada a localização do notificado.

Parágrafo único. Quando a notificação for feita para endereço eletrônico cadastrado, o extrato da notificação deverá ser publicado no Diário Oficial Eletrônico.

Art. 57. Considera-se infrator o empreendedor, o proprietário ou o seu sucessor a qualquer título, o possuidor responsável pela implantação do empreendimento e os responsáveis pela comercialização dos lotes ou frações ideais.

Parágrafo único. Considera-se também infratora, no caso de LAC, a associação de moradores.

Art. 58. O responsável técnico do parcelamento do solo implantado irregularmente ficará sujeito a multa correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos valores estabelecidos no Art. 54 desta LC.

Parágrafo único. A multa prevista no caput deste artigo será aplicada, sem prejuízo da comunicação dos fatos ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

TÍTULO III - DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES GERAIS DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Art. 59.As características e parâmetros de dimensionamento, recuos, aproveitamento dos lotes, Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO), uso do solo, entre outros, são aquelas constantes nas Tabelas dos Anexos VI a XII desta LC.

Parágrafo Único. As áreas demarcadas como Zona Especial de Interesse e Proteção Ambiental (ZEIPA), conforme a LC n. 300/2019 - Plano Diretor Municipal de Holambra, serão analisados individualmente quanto aos parâmetros mencionados neste artigo, mediante parecer da CAUOS com na análise do EIV/RIV e EIA/RIMA.

Art. 60.As edificações classificam-se, quanto à ocupação do solo, em:

I - Habitação (H) destinada a moradia;

a. Habitação Unifamiliar (HU) destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias;

b - Habitação Multifamiliar (HM) destinada a mais de uma habitação no lote, subdividindo-se em:

1. habitação multifamiliar horizontal - HMH, edificações residenciais isoladas ou geminadas;

2. habitação multifamiliar vertical - HMV, edificação com no mínimo uma residência sobreposta, sendo as residências agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos;

III - não habitacional, destinada ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial - CSI;

IV - mista, destinada à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial - HCSI.

Art. 61.As categorias de uso do solo são:

I - Residencial;

II - Comercial;

III - Serviços;

IV - Institucional;

V - Industrial;

VI - Agricultura;

VII - Pecuária;

VII - Agroindústria.

SEÇÃO I - DA PAISAGEM TÍPICA DE INFLUÊNCIA HOLANDESA

Art. 62. Na Zona Mista Especial de Interesse Turístico e Zona Mista Especial de Interesse Histórico e Cultural fica estabelecido que a ocupação do solo deverá seguir a tipologia arquitetônica e paisagística típica de influência holandesa.

§ 1º. Poderá ser adotado parâmetros distintos dos apresentados nesta LC para que se cumpra o estabelecido neste artigo.

§ 2º. Ficará sob responsabilidade da Administração Pública Municipal a elaboração de legislação específica com os parâmetros excepcionais.

Art. 63. O uso do solo se manterá o estabelecido nesta LC.

CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I – DIRETRIZES GERAIS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 64. Os parâmetros de ocupação do solo referem-se as áreas na condição de lote e de gleba.

Art. 65. As edificações deverão obedecer aos parâmetros de ocupação e urbanísticos correspondentes às tipologias e a zoneamento.

Art. 66. As regras de ocupação do solo previstas nesta LC aplicam-se a toda o Município de Holambra, independentemente da data de aprovação dos loteamentos e demais empreendimentos, prevalecendo, quando não disciplinadas por lei especial em vigor, sobre as regras decorrentes de legislações anteriores.

Art. 67. Não serão considerados para efeito do cálculo do CA e TO, sem prejuízo da área permeável e demais exigências desta LC.

I - as construções sobrelevadas destinadas exclusivamente à casa de máquinas do(s) elevador(es) e caixa(s) d'água e barrilete(s), inclusive para efeito do número de pavimentos;

II - edificações destinadas a guarita, canil, piscina, casa de máquinas e abrigo para gás e cabine de transformação de energia;

III - beirais e projeções com largura até 0,80m;

IV - as áreas cobertas abertas executadas em toldos ou similares e os pergolados cobertos por materiais permeáveis com até 5% (cinco por cento) da área do lote.

Art. 68.No recuo frontal do lote será admitida a construção de guarita, cabine de transformação de energia e abrigo de resíduos sólidos, desde que atendidas as seguintes disposições:

I - área construída máxima de 10 m² (dez metros quadrados) para cada edificação mencionada no caput deste artigo, inclusa a projeção dos beirais e marquises;

a. beirais, marquises ou qualquer tipo de saliência não poderão avançar sobre o logradouro público;

II - distância mínima entre a guarita e a edificação principal de 2,00m (dois metros);

III - a guarita deverá ter apenas um pavimento, devendo estar no nível do logradouro público.

Parágrafo Único. Para os casos de guarita nos condomínios industriais e condomínios horizontais poderá ser edificada em até 02 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro público respeitando o recuo frontal.

Art. 69.Os lotes que tenham frentes para vias com vocação comercial e que o perfil do sistema viário possua vagas de estacionamento de 90° (noventa graus) em relação ao seu eixo, estarão dispensados do recuo frontal, desde que garantido o passeio público como elemento divisor entre as vagas e a testada do lote.

Art. 70.No recuo lateral do lote será admitida as seguintes construções:

I – piscinas, jacuzzis e similares;

II – abrigo para cilindros de gás;

III – abrigo para animais domésticos de estimação;

IV – pergolados e gazebos.

SEÇÃO II - DAS EDIFICAÇÕES NA ZONA MISTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 71.Os lotes situados em núcleo urbano informal objeto de regularização fundiária- REURB, serão dispensados do cumprimento dos parâmetros de ocupação previstos nesta LC, desde que a edificação seja anterior à regularização fundiária;

Parágrafo Único: As edificações previstas no caput deste artigo deverão observar os parâmetros mínimos de estabilidade, salubridade e segurança.

SEÇÃO III - DAS EDIFICAÇÕES SOBRE GLEBAS

Art. 72. As glebas inseridas dentro do perímetro urbano poderão ser edificadas desde que:

I - comprovada infraestrutura necessária para receber destinação urbana, qual seja: sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e vias de circulação dotadas de guias, sarjetas e pavimentação, exceto para o tipo de ocupação HU;

II - as diretrizes de alargamento incidentes sobre a gleba sejam doadas ao Município de Holambra, através de instrumento próprio e executadas até a emissão do Certidão de Conclusão de Obra.

§ 1º A verificação de infraestrutura existente será de responsabilidade da Administração Pública Municipal.

§ 2º Caso a gleba não possua infraestrutura ou exista necessidade de sua complementação, o proprietário deverá providenciar a aprovação dos projetos específicos pelos órgãos competentes, obter as licenças para viabilizar a emissão do Licença de execução e executar as obras até a emissão da Certidão de Conclusão de Obras.

Art. 73. Na edificação em gleba deverão ser observados os parâmetros definidos pelo zoneamento e tipo de ocupação.

SEÇÃO IV - DOS CONDOMÍNIOS

Art. 74. Os condomínios resultantes do fracionamento de lotes ou glebas são classificados nas seguintes tipologias:

I - condomínio horizontal

II - condomínio vertical

III - condomínio de lotes

Art. 75. Os parâmetros construtivos e urbanísticos dos condomínios são aqueles presentes nos anexos de VI a XII desta LC.

CAPÍTULO III - DO USO DO SOLO

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 76. O uso do solo fica disciplinado pelo Macrozoneamento e Zoneamento Urbano, conforme a LC n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la e as Tabelas dos Anexos III e IV desta LC, bem como pela classificação quanto à incomodidade gerada, disposta no **Art. 78**

Parágrafo único. Poderá o interessado solicitar a Administração Pública Municipal a emissão de Certificado de Uso do Solo.

Art. 77. Para o uso residencial será permitido até 6 (seis) UH por lote dispensado a obrigatoriedade de fracionamento e a respectiva constituição de condomínio, desde que atendido os parâmetros de ocupação e de vagas de estacionamento conforme o Anexo IV desta LC.

Parágrafo único. O empreendedor e ou os proprietários, ao optarem por esta configuração, não poderão posteriormente solicitar o fracionamento do imóvel.

Art. 78. Os usos não residenciais ficam classificados por meio de categorias de atividades conforme o Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE's) atualizado e disponibilizado pelo Instituto Brasileiro Geografia e Estatística (IBGE), segundo o grau de incomodidade em:

I - não incômodas - NI: atividades que não causam incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas nos termos desta LC;

II - incômodas - IN: atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano ou rural, compatíveis ou não com o uso residencial, que demandem a implementação de medidas mitigadoras;

III - de impacto – I: atividades geradoras de impacto ao ambiente incompatíveis com o uso residencial, exigindo a implementação de medidas mitigadoras que auxiliem a reestruturação ou requalificação da área atingida.

Art. 79. As atividades incômodas ficam classificadas com base nos seguintes efeitos:

I - poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, veículos de propaganda, utensílios ruidosos, acessórios de autos, aparelhos sonoros ou similares, estabelecimentos comerciais, de serviços e industriais, ou concentração de pessoas ou animais em recinto aberto ou fechado em desacordo com os índices estabelecidos na ABNT NBR 10151 ou outra que a substitua;

II - poluição atmosférica: lançamento, na atmosfera, de quaisquer materiais particulados inertes, inclusive provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção, acima do nível admissível para o meio ambiente e à saúde pública;

III - poluição hídrica: geração de efluentes líquidos impróprios ao lançamento na rede hidrográfica, de drenagem, de sistema coletor de esgoto, ou poluição do lençol freático;

IV - poluição por resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais para o meio ambiente e a saúde pública;

V - vibração: uso de máquinas, equipamentos ou veículos que produzam choque ou vibração sensíveis para além dos limites da propriedade;

VI - periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, distribuição, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo: radiação eletromagnética, explosivos, Gás Liquefeito de Petróleo (GLP), Gás Natural e lixo hospitalar, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas pertinentes e legislação municipal específica;

VII - geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, carretas, máquinas ou similares que apresentam lentidão de manobras com ou sem utilização de cargas;

VIII - geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários;

Art. 80. O licenciamento das atividades estará sujeito ao cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias estabelecidas no Anexo V desta LC, sem prejuízo dos apontamentos apresentados pelo EIV/RIV quando for o caso e, quando couber, a obtenção de aprovação junto aos órgãos competentes estaduais e federais.

§ 1º Uma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

§ 2º Nas edificações existentes, poderão ser instaladas as categorias de atividades incômodas, desde que sejam adotadas as medidas mitigadoras e compensatórias indicadas no Anexo IV desta LC, incluindo-se as adequações da edificação e a compatibilização com o zoneamento.

§ 3º O imóvel utilizado para mais de uma atividade deverá atender cumulativamente às respectivas exigências mitigadoras.

SEÇÃO II – DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 81. Em edificações para usos não residencial e para os fracionamentos é obrigatória a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento de veículos com escalonamento de tipos de vagas inclusive para pessoa idosa e com deficiência, motocicletas e bicicletas, bem como para carga e descarga de caminhões e embarque e desembarque de passageiros, obedecidos todos os requisitos e observações do Anexo V e conforme a LC n. 120/2001 – Código de Obras ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la.

Parágrafo único. Será considerada a área construída total, excluindo-se os pavimentos destinados a caixa d'água, casa de máquinas, espaço para barriletes e as áreas cobertas ocupadas por estacionamento, manobra, circulação de veículos e escada de circulação entre pavimentos.

Art. 82. O empreendimento de uso misto deverá atender ao número de vagas de estacionamento de acordo com a área construída destinada a cada atividade.

Art. 83. Nos casos em que não houver indicação da atividade pretendida será aplicado o parâmetro de uma vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de edificação.

Art. 84. O recuo frontal poderá conter somente vagas de estacionamento descobertas.

Art. 85. A reserva de espaço, conforme **Art. 81**, poderá ser, em sua totalidade, permutada em imóvel distinto do imóvel gerador da demanda desde que atendido os seguintes critérios:

- I. O imóvel que será utilizado para permuta das vagas deverá distar no máximo 300,00m (trezentos metros) do imóvel gerador da demanda;
- II. Deverá ser apresentado contrato de locação do imóvel em nome da pessoa jurídica geradora da demanda;
- III. A Administração Pública Municipal lançará na inscrição municipal do imóvel locado a restrição de área referente ao estacionamento permutado;
- IV. Deverá ser apresentado o projeto viário do estacionamento permutado, o qual receberá Certificado de Conclusão de Obra tal como o imóvel gerador da demanda.

CAPÍTULO VII – DA COMISSÃO DE ANÁLISE DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Art. 86. Fica criada a Comissão de Análise de Ocupação e Uso do Solo (CAOUS), vinculada a Administração Pública Municipal, composta por servidores públicos com qualificação técnica específica para o desempenho de sua atividade, com o objetivo de:

- I - analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos planos de urbanização;

II - analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação e a implantação de projetos e atividades classificadas nesta LC como incômodas e ou impactantes;

III - analisar os projetos e estudos, e emitir pareceres sobre a aprovação dos empreendimentos resultantes da aplicação dos Instrumentos Urbanísticos, descritos no Título IV desta LC;

IV - proceder à análise urbanística dos casos omissos e/ou contraditórios e elaborar os devidos pareceres.

Art. 87.A composição da CAOUS obedecerá aos seguintes critérios:

I - 2 (dois) membros do Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural;

II – 1 (um) membro do Departamento Segurança e Trânsito;

III - 1 (um) membro do Departamento de Agricultura e Meio Ambiente;

IV - 1 (um) membro do Departamento de Saúde;

V – 1 (um) membro do Departamento de Educação.

§ 1º Excepcionalmente, poderão integrar a CAOUS membros dos demais departamentos da Administração Pública Municipal, quando assim o exigirem assuntos pertinentes.

§ 2º Na impossibilidade de comparecimento do membro em reuniões, deverá ocorrer substituição pelo técnico que responda temporariamente pelo cargo.

Art. 88.Havendo assuntos a serem tratados a CAOUS se reunirá em intervalos máximos de 30 (trinta) dias.

Art. 89.Os pareceres emitidos pela CAOUS poderão ser submetidos a apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) para eventuais sugestões de complementação.

Art. 90.A Administração Pública Municipal nomeará os membros da CAOUS no prazo de 30 dias, a contar da data da promulgação desta LC.

TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

SEÇÃO I – DA CARACTERIZAÇÃO

Art. 91. Os processos de aprovação de construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicas ou privadas, causadoras de impactos urbanos, socioeconômicos e culturais e de incomodidades à vizinhança, deverão ser instruídos com EIV acompanhado do respectivo RIV, conforme a LC n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra, a Lei Federal n. 10.257/2001- Estatuto da Cidade ou outra que venham a atualizá-las ou substituí-las e de decreto regulamentador específico.

Art. 92. São consideradas obras geradoras de impacto sujeitas à elaboração do EIV/RIV, aquelas que, quando implantadas:

I - sobrecarreguem a infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário e de fluxo de trânsito, escoamento de águas pluviais, coleta e lançamento de efluentes sanitários, drenagem, estacionamento, energia elétrica, água e telecomunicações;

II - provoquem alterações significativas nos padrões funcionais e urbanísticos da área direta e indiretamente afetada, interferindo na paisagem urbana e no patrimônio cultural, histórico e natural circundante;

III - impliquem déficit de equipamentos urbanos e comunitários, públicos e privados, nos setores social, de educação, segurança e saúde;

IV - contribuam para a geração de poluição atmosférica, visual e/ou sonora, estabelecendo alteração substancial e incômoda nos padrões de bem-estar coletivo.

Art. 93. A Administração Pública Municipal, a fim de eliminar ou minimizar impactos negativos gerados pelo empreendimento ou atividade, exigirá realização do EIV/RIV e, a depender do resultado, determinará ao interessado a execução de melhorias proporcionais, tais como:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos públicos e comunitários em percentual necessário ao atendimento da demanda gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização, acessibilidade, entre outros;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural.

§ 1º As intervenções exigidas para mitigar os impactos causados pela implantação do empreendimento serão assim classificadas:

I - intervenções essenciais: são as ligadas às exigências de mitigação dos impactos promovidos em:

- a. sistema de transporte, trânsito e sistema viário municipal, incluindo a abertura, alargamento ou melhoramento das vias, as obras de infraestrutura e implantação de equipamentos urbanos, tais como galerias, guias, sarjetas, pavimentação, rampas de acesso, pontos de parada de ônibus e sinalização;
- b. sistema de abastecimento de água potável e coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto;
- c. sistema de drenagem;
- d. sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e. recuperação ambiental e arborização;

II - intervenções complementares: são as relativas à implantação, ampliação ou reforma de equipamentos comunitários.

§ 2º A emissão do Licença de Construção ficará condicionada à assinatura de Termo de Acordo e Compromisso e à apresentação de garantia pelo interessado, que deverá arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação e uso do empreendimento.

§ 3º O cronograma das intervenções deve ser inferior ou coincidir com o prazo de implantação do empreendimento.

§ 4º A critério do Administração Pública Municipal, que deverá considerar a complexidade e as peculiaridades das intervenções complementares, o prazo para sua execução poderá ultrapassar o cronograma do empreendimento.

§ 5º A Certidão de Conclusão de Obras e o Licença de Funcionamento do empreendimento só poderão ser expedidos após a correta execução, recebimento das intervenções e mediante a emissão do competente Termo de Recebimento de Obra.

§ 6º Excepcionalmente, e apenas nos casos previstos no § 4º deste artigo, a Certidão de Conclusão de Obras e o Licença de Funcionamento poderão ser expedidos antes do término das intervenções complementares, desde que estas sejam garantidas por depósito em dinheiro em conta bancária do Município ou por hipoteca, no valor real da intervenção, acrescido de BDI.

§ 7º No caso previsto no § 6º deste artigo deverá ser anotada a pendência referente às intervenções complementares na Certidão de Conclusão de Obras e o Licença de Funcionamento do empreendimento.

§ 8º Após a conclusão das intervenções complementares, serão baixadas as anotações promovidas na Certidão de Conclusão de Obras e o Licença de Funcionamento.

Art. 94. Os documentos integrantes do EIV/RIV e o Parecer Conclusivo serão publicados no Diário Oficial do Município e no portal eletrônico da Prefeitura do Município de Holambra, nos termos do decreto regulamentador, em cumprimento ao parágrafo único do art. 37 da Lei Federal n. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

SEÇÃO II – DA OBRIGATORIEDADE DA ELABORAÇÃO DO EIV/RIV

Art. 95. A elaboração de EIV/RIV é obrigatória para:

I - licenciamento dos empreendimentos e atividades identificadas no Anexo III desta Lei Complementar.

II - os parcelamentos do solo e os fracionamentos, independente de suas características ou dimensões;

III - construções em processo de licenciamento de ampliação, regularização ou reforma interna, que tenham área construída total igual ou superior a indicada no Anexo III desta Lei Complementar.

SEÇÃO III – DA APRESENTAÇÃO

Art. 96. O EIV/RIV, independentemente do parcelamento, ocupação ou uso, deverá ser iniciado contendo as informações mínimas abaixo:

I - informações gerais dos proprietários/empreendedores (ou ambos quando for o caso) e localização do lote ou gleba;

II - informações gerais do responsável técnico do EIV/RIV;

- III - identificação e caracterização do empreendimento ou uso pretendido;
- IV - demonstração de viabilidade técnica e econômica para atendimento de serviços públicos e infraestrutura urbana;
- V - cronograma da obra;
- VI - delimitação e caracterização da área de influência que receberá o empreendimento, juntamente com os métodos, técnicas e critérios utilizados para sua delimitação;
- VII - prognóstico contendo a avaliação dos impactos do empreendimento ou atividade no meio urbano, considerando os efeitos diretos e indiretos, temporários ou permanentes na área de influência, contemplando os aspectos previstos na LC n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
- VIII - programa contendo a definição de medidas mitigadoras dos impactos negativos e de eventuais medidas compensatórias.

Parágrafo único. De acordo com a característica específica do empreendimento ou da atividade, a Administração Pública Municipal determinará a inclusão de documentos e laudos técnicos complementares elaborados por profissionais habilitados.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 97. Os imóveis ou áreas que, situados no perímetro urbano existente conforme Anexo I da LC n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, serão passíveis de utilização, edificação e parcelamento compulsórios nos termos do Art. 182, § 4º da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal n. 10.257/2.001, sendo que tais imóveis ou áreas devem se enquadrar dentro das seguintes condições:

I - serão passíveis de parcelamento compulsório as glebas com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

II - serão passíveis de edificação compulsória os lotes urbanos vagos incluindo áreas contíguas também vagas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, ou que tenham área edificada menor que o Coeficiente de Aproveitamento - CA mínimo estabelecido para a zona que se enquadra, exceto para atividades de estacionamento, guarda de veículos ou equipamentos, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário e que a área não possua espécies vegetais significativas;

III - serão passíveis de utilização compulsória os imóveis desocupados há mais de 24 (vinte e quatro) meses, desde que não seja o único imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais significativas.

Parágrafo Único: A avaliação da relevância da cobertura vegetal do imóvel deverá ser feita por meio de Laudo Técnico de Avaliação, emitida pela Administração Pública Municipal, após verificação que comprove a idade botânica, quantidade das espécies e o grau de comprometimento das espécies vegetais com a edificação no lote.

Art. 98. Para a aplicação do disposto no Art. 97 desta Lei, a Administração Pública Municipal deverá expedir notificação, acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel não parcelado, não edificado, ser subutilizado, não utilizado.

§ 1º A notificação de que trata o “caput” deste artigo deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:

- I - por funcionário da Administração Pública Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º Os prazos para implementação do parcelamento, construção ou utilização compulsórios serão:

- I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Art. 99. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 100. Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação prevista nesta LC poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Parágrafo Único. A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no caput deste artigo, sem justificativa aceita pela Administração Pública Municipal, implicará na imediata

caracterização do imóvel como não parcelado, não edificado, subutilizado, não utilizado sujeitando o proprietário as penalidades cabíveis.

Art. 101. Não são passíveis de utilização do instrumento urbanístico que trata esta Seção os imóveis:

- I - que exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Administração Pública Municipal;
- II - de interesse do patrimônio cultural e histórico;
- III - utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;
- IV - integrantes do domínio público, como áreas verdes, institucionais e dominiais.
- V – os imóveis resultantes dos parcelamentos compulsórios terão um prazo adicional de 24 (vinte quatro) meses para sua edificação e ou utilização nos termos desta LC.

Art. 102. A Administração Pública Municipal procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, nos casos em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não estejam em conformidade com as disposições desta Lei e dos atos dela decorrentes.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será de 3 (três) por cento, respeitada a alíquota máxima de 15 (quinze) por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em cinco anos, o Administração Pública Municipal manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

CAPÍTULO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 103. A Outorga Onerosa do Direito de Construir consiste na permissão pelo Município de Holambra do exercício do direito de construir acima dos Coeficientes de Aproveitamento Básicos mediante contrapartida a ser prestada pelo empreendedor.

Parágrafo Único. Entende-se como Coeficiente de Aproveitamento Básico a relação entre a área do terreno e a área edificável permitida conforme Anexos VI a XII desta LC.

Art. 104. O empreendedor que pretender edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico deverá requerer a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir simultaneamente ao regular pedido de licenciamento do empreendimento.

Art. 105. A contrapartida financeira, que corresponde ao potencial construtivo adicional adquirido pelo interessado, será calculada segundo a seguinte equação:

$$C = (CAo - CAb) \times AT \times Vmt$$

sendo:

C - contrapartida financeira referente ao potencial construtivo adicional, a ser pago em moeda corrente;

CAo - coeficiente de aproveitamento a ser utilizado pelo empreendimento, que deverá ser menor ou igual ao coeficiente máximo da zona de uso do imóvel;

CAb - coeficiente de aproveitamento básico;

AT - Área do Terreno em metros quadrados;

V - Valor de referência para cobrança da outorga, expresso em 15 (quinze) unidades de UFESP

TÍTULO V – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 106. Fica instituído, no âmbito do Município de Holambra, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), vinculado ao Departamento de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural.

Art. 107. As receitas do FMDU serão constituídas de:

- I - quaisquer recursos ou rendas provenientes de outorgas onerosas e demais instrumentos urbanísticos;
- II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado a ele destinado;
- III - contribuições ou doações de pessoas físicas, jurídicas ou entidades;
- IV - acordos, contratos, consórcios e convênios;
- V - permissões e concessões onerosas de áreas públicas;
- VI - rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;
- VII - quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

Art. 108. Sem prejuízo das dotações consignadas no orçamento, o FMDU destina-se a propiciar suporte financeiro à execução da política de desenvolvimento urbano, provendo recursos que serão utilizados nas seguintes atividades:

- I - implantação de conservação de equipamentos urbanos, exceto os destinados à saúde e educação;
- II - ampliações e adequações do sistema viário;
- III - obras de drenagem, urbana ou rural;
- IV - em projetos vinculados à habitação de interesse social;
- V - em programas e projetos destinados à requalificação e preservação ambiental, especialmente os relacionados a APP's degradadas;
- VI - conservação e requalificação de imóveis de interesse histórico e turístico que sejam de propriedade do Município.

Art. 109. Os recursos constituídos no Fundo serão obrigatoriamente depositados em instituição financeira oficial, em conta especial do FMDU.

Art. 110. A gestão do FMDU se dará por meio de um Conselho Diretor que terá sua composição com base nos seguintes critérios:

- I - pelo Prefeito(a) Municipal que exercerá o cargo de Presidente;
- II – pelo Diretor(a) de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural;
- III – pelo Diretor(a) de Finanças e Contabilidade;

Parágrafo único. Os membros do Conselho Diretor serão nomeados através de Portaria do Chefe da Administração Pública Municipal.

Art. 111.O Conselho Diretor deliberará por meio de voto de seus membros, registrado em ata, facultado ao membro a justificativa de seu voto, sendo as decisões tomadas por maioria simples, estando presente a maioria absoluta de seus membros.

Art. 112.Os bens adquiridos com os recursos do FMDU, serão incorporados ao patrimônio do Município de Holambra.

Art. 113.O saldo positivo dos recursos do FMDU, apurado no final de cada exercício financeiro, será transferido para o exercício seguinte a crédito do mesmo Fundo.

Art. 114.Os membros do Conselho Diretor serão responsáveis pela fiscalização do saldo bancário, aplicação dos recursos, realização de despesas, aquisição e alienação de bens e serviços.

Art. 115.Para o emprego da verba do FMDU, bem como nas aquisições de bens e serviços, é indispensável a deliberação direta do Conselho Diretor, sendo que as decisões constarão em ata de reunião que deverá ser encaminhada pelo Presidente, juntamente com a requisição de compras, ao departamento responsável da Administração Pública Municipal, que providenciará abertura de processo administrativo e observará as normas aplicáveis ao Direito Público.

Art. 116.A mudança dos membros do Conselho Diretor ficará a critério do Prefeito Municipal, sendo a função dos mesmos exercida gratuitamente, mas consideradas como prestação de serviços relevantes ao Município de Holambra.

Art. 117.O FMDU integrará o orçamento anual do Município.

Art. 118.O CMDU poderá pautar o Conselho Diretor em razão da utilização dos recursos do FMDU.

Art. 119.Antecipadamente as deliberações do Conselho Diretor poderão ser submetidas a consulta do CMDU para emissão de parecer sobre o tema com o intuito de subsidiar a toma de decisão.

TÍTULO VI – DOS PREÇOS PÚBLICOS

Art. 120. Os preços públicos para exame e verificação dos pedidos de documentos de controle da atividade de parcelamento ou alteração de parcelamento, ocupação e uso do solo, fundada no poder de polícia do Município, tem como fato gerador os pedidos de licença, certificados ou lados previstos nesta LC.

§ 1º. Considera-se ocorrido o fato gerador no ato do protocolo dos pedidos de documentos.

§ 2º. A fixação da alíquota, base de cálculo e ocorrência do fato gerador, correspondentes a cada espécie de pedido, tem como base a tabela constante do Anexo XIV desta LC.

§ 3º. A taxa deve ser integralmente recolhida no momento da ocorrência do fato gerador, pelo proprietário ou possuidor do imóvel ou por quem efetivar o pedido.

§ 4º. Na omissão total ou parcial do recolhimento de eventual diferença, cabe lançamento de ofício, regularmente notificado o sujeito passivo, com prazo de 30 (trinta) dias para pagamento ou impugnação administrativa.

§ 6º. O débito resultante do procedimento previsto no § 4º deste artigo não pago até a data do vencimento será acrescido de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do débito, até o limite de 20% (vinte por cento), sem prejuízo, quando for o caso, do acréscimo de honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, conforme a legislação municipal pertinente.

Art. 121. Ficam dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos referentes a empreendimento públicos do Município, Estado e União e das entidades da Administração Pública Indireta.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 122.Fica a Administração Pública Municipal autorizada a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta LC.

Art. 123.Ficam revogadas as seguintes Leis e Decretos municipais:

Decreto n. 1.585/2020

Lei Complementar n. 098/2000

Lei Complementar n. 131/2002

Lei Complementar n. 138/2002

Lei Complementar n. 139/2003

Lei Complementar n. 140/2003

Lei Complementar n. 147/2003

Lei Complementar n. 160/2005

Lei Complementar n. 189/2007

Lei Complementar n. 198/2008

Lei Complementar n. 233/2012

Lei Complementar n. 259/2014

Lei Complementar n. 281/2017

Lei Complementar n. 303/2020

Lei Ordinária n. 507/2004

Lei Ordinária n. 994/2021

Art. 124.Esta LC entra em vigor na data de sua publicação.