

LEI Nº \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_/\_\_\_\_/2023.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Arroio Trinta, e dá outras providências.

**ALCIDIR FELCHILCHER**, Prefeito Municipal de Arroio Trinta, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

## TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** A presente lei, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável Municipal, disciplina os projetos e a execução de loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobros e condomínios urbanísticos de lotes no Município de Arroio Trinta, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

§ 1º A presente lei deverá ser aplicada sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitada as competências constitucionais de cada ente federativo.

§ 2º Cabe à municipalidade aprovar e fiscalizar qualquer parcelamento do solo no território municipal, em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, e demais legislação pertinente à matéria.

**Art. 2º** O parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento, remembramento, desdobro e condomínio urbanístico de lotes, observado o disposto nesta lei.

### CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

**Art. 3º** Esta lei tem como objetivos:

I – orientar os projetos e a execução de parcelamento do solo no município;

- II – assegurar a adaptação dos parcelamentos à topografia local;
- III – estabelecer os padrões mínimos exigidos para o parcelamento do solo;
- IV – assegurar a mobilidade urbana através de diretrizes que proporcionem a fruição pública e interligações viárias;
- V – promover a distribuição democrática dos componentes das vias urbanas;
- VI – priorizar o desenho urbano em favor de modais ativos e coletivo;
- VII – garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;
- VIII – prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- IX – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo;
- X – orientar o crescimento urbano em áreas favoráveis, em conformidade com os usos pretendidos;
- XI – garantir a função social da propriedade e da cidade.

### CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

**Art. 4º** Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

- I – acesso: face do imóvel, lote ou gleba, confrontante com o logradouro público, dotado de infraestrutura;
- II – afastamento: distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser lateral e fundos;
- III – área institucional: área destinada à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- IV – área total do parcelamento: área que o loteamento, desmembramento, remembramento ou desdobro abrange;
- V – área de domínio público: área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques, não podendo ter seu acesso restrito;
- VI – área total de lotes: área resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

VII – área urbana: parcela do território contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos definidos por legislação específica;

VIII – área urbana consolidada: parcela da área urbana com malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 02 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

IX – áreas verdes urbanas: espaços públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, nas quais se admitem intervenções mínimas, como caminhos, trilhas, ciclovias, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves;

X – arruamento: ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

XI – baia: área da via destinada à parada do veículo de transporte coletivo para a realização do embarque e desembarque de passageiros;

XII – benfeitoria: obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local;

XIII – calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação e outros fins;

XIV – canteiro: área destinada a ajardinamento, junto ou não de calçadas;

XV – caução: depósito de valores ou bens para garantir o cumprimento de uma obrigação;

XVI – ciclofaixa: faixa de circulação exclusiva de bicicletas, incorporada às vias urbanas e demarcada através de sinalização horizontal e vertical;

XVII – ciclovia: pista destinada à circulação de bicicletas, separadas fisicamente do tráfego comum;

XVIII – condomínio: posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto; copropriedade;

XIX – condomínio urbanístico: divisão de imóvel urbano em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos

internamente ao perímetro do condomínio;

XX – declividade: diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência;

XXI – desdobro: subdivisão de um lote;

XXII – desmembramento: subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XXIII – equipamentos comunitários: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XXIV – equipamentos urbanos: equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

XXV – espaços livres de uso público: destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XXVI – faixa de domínio: base física sobre a qual se assenta uma rodovia, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, com limites definidos conforme projeto executivo da rodovia, decretos de utilidade pública, ou em projetos de desapropriação;

XXVII – faixa de rolamento: faixa destinada ao tráfego de veículos no leito carroçável;

XXVIII – faixa não-edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XXIX – faixa sanitária: área não-edificável cujo uso está vinculado a elementos de sistema de saneamento básico ou demais equipamentos de serviços públicos;

XXX – fruição pública: área de passagem pública através de uma mesma quadra, promovendo a redução de deslocamentos bem como a sociabilidade e a qualificação urbana;

XXXI – gleba: toda a área de terras com localização e configuração definidas que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXII – hierarquização viária: classificação disciplinadora das vias da cidade para fins de ordenamento territorial;

XXXIII – infraestrutura básica: sistemas de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável, contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, as cisternas, os motores, as bombas, e outros equipamentos, o sistema de energia elétrica e iluminação pública, e a pavimentação, o meio-fio e calçadas;

XXXIV – infraestrutura complementar: servidão de serviços, redes de telefonia, de fibra ótica e

outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XXXV – logradouro público: toda parcela de território dotado de infraestrutura de propriedade pública e de uso comum da população;

XXXVI – lote: porção de terreno, com ao menos uma frente para logradouro público, em condições de receber edificação;

XXXVII – loteamento: subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

XXXVIII – loteamento clandestino: loteamento executado sem consulta ou aprovação da Municipalidade, não observando assim a legislação pertinente;

XXXIX – loteamento convencional: parcelamento do solo do qual resultam lotes com área a partir de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

XLIII – loteamento irregular: loteamento executado em desacordo com o projeto aprovado pela Municipalidade;

XLVII – malha viária: conjunto de vias abertas à circulação sem definição de hierarquização;

XLVIII – modais ativos: modalidades de transporte em que se utiliza esforço humano, como o de andar a pé ou de bicicleta;

XLIX – parcelamento de uso misto: parcelamento que admite diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo projeto ou empreendimento, quer seja loteamento ou condomínio, respeitadas as características de cada modalidade urbanística individual, desde que atendido o zoneamento urbanístico municipal;

L – passeio: parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;

LI – perfil longitudinal da via: representação gráfica em corte da intersecção do eixo da estrada com a superfície natural do terreno;

LII – pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

LIII – praça de retorno: espaço localizado no final da via sem saída destinado à manobra de veículos;

LIV – projeto definitivo: solução definitiva do anteprojeto, representada em plantas baixas, cortes, elevações, especificações e memorial de todos os pormenores de que se constitui a obra a ser executada, com base no projeto aprovado;

LV – quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

LVI – recuo: menor distância entre a edificação e a divisa frontal do lote pertencente à propriedade particular;

LVII – remembramento: fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

LVIII – sistema viário: conjunto das vias da malha viária classificadas conforme hierarquização pré-estabelecida, visando à organização da circulação;

LIX – talvegue: linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que dividem os planos em duas encostas;

LX – testada: linha divisória que separa o logradouro público do lote;

LXI – via arterial: via caracterizada por poucas intersecções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre bairros e regiões da cidade;

LXII – via coletora: via que tem como função coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais e expressas, garantindo o acesso aos bairros;

LXIII – via de circulação: via destinada à circulação de veículos e pedestres;

LXIV – via de pedestres: via exclusiva para modais ativos de transporte dotada de infraestrutura;

LXV – via local: via que visa dar acesso aos lotes;

LXVI – viabilidade técnica: conjunto de estudos necessários à verificação da existência de riscos e condicionantes para o projeto, levando em consideração elementos como infraestrutura, informações legais, ambientais e econômicas;

LXVII – vistoria: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras;

LXVIII – zoneamento: divisão do território em macrozonas e zonas, estabelecendo as regras para o uso, ocupação e parcelamento do solo do Município, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

## TÍTULO II DAS NORMAS GERAIS

**Art. 5º** Serão condições necessárias à aprovação de projeto de qualquer parcelamento do solo, a utilização do georreferenciamento em coordenadas planas Universal Transveral Mercator – UTM Zona 22S, datum SIRGAS2000, da área a ser parcelada, e a obediência ao disposto nesta

lei.

**Art. 6º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos no perímetro urbano devidamente definido em lei municipal.

Parágrafo único. No perímetro rural, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência da municipalidade e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) ou dos órgãos estadual e federal de controle do meio ambiente, conforme legislação federal.

**Art. 7º** Todo parcelamento do solo para fins urbanos do município de Arroio Trinta deverá observar, além dos requisitos urbanísticos gerais previstos na Legislação Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, na Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, os requisitos específicos previstos na presente lei e, ainda, as disposições do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável Municipal e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 8º** Em nenhum caso os arruamentos ou parcelamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas para este fim reservado.

§ 1º Os cursos d'água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia autorização do órgão ambiental competente e anuência da municipalidade.

§ 2º Os projetos de loteamento, especialmente aqueles situados à montante de áreas já urbanizadas, deverão incorporar na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, observadas as diretrizes da legislação pertinente.

**Art. 9º** É condição necessária à aprovação de qualquer parcelamento a execução, pelo interessado, sem qualquer ônus à municipalidade, de todas as obras de terraplanagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços e infraestruturas exigidos por esta lei.

§ 1º Nos projetos de parcelamento que afetem ponto panorâmico ou aspecto paisagístico, deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua defesa, podendo a municipalidade exigir, para aceitação do projeto, a construção de obras necessárias para a sua proteção ou servidão pública, bem como elaboração de estudos técnicos e/ou certificação dos órgãos competentes.

§ 2º Para os efeitos do disposto nesta lei, a execução do loteamento poderá ser dividida em etapas discriminadas no cronograma de execução.

**Art. 10.** Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, de acordo com o Cartograma de Restrições Ocupacionais prevista na Lei Uso e Ocupação do Solo, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II – no entorno de nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação

topográfica;

III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

IV – na área dos terrenos com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);

V – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação e em Áreas de Preservação Permanente (APP), de acordo com o Cartograma de Restrições Ocupacionais da Lei Uso e Ocupação do Solo, podendo a municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI – em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da municipalidade;

VII – em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução da legislação Federal e Estadual;

VIII – em terrenos onde exista degradação ambiental, até sua correção;

IX – em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão e das ferrovias, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;

X – em terrenos onde a legislação federal, estadual ou municipal vigente não permita.

Parágrafo único. A restrição imposta pelo **caput** do artigo deve ser observada em concordância com o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, na Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, e demais legislação atinente ao parcelamento do solo.

**Art. 11.** A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento ou desdobro, sendo que este só será admitido como tal se dele resultarem lotes autônomos edificáveis de acordo com esta lei.

**Art. 12.** Embora satisfazendo as exigências da presente lei, qualquer projeto de parcelamento poderá ser recusado, total ou parcialmente, pela municipalidade, tendo em vista:

I – as diretrizes para uso do solo municipal, estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal;

II – as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos específicos;

III – a proteção dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do Município.

**Art. 13.** É permitida a constituição de condomínios urbanísticos de lotes, na forma desta lei, do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como do artigo 1.358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e demais normas sobre a matéria.



**Art. 14.** As ações de parcelamento do solo deverão considerar:

I – a conservação e manutenção das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial, bem como as características hidrológicas de cada região;

II – a conservação e a manutenção da vegetação nativa, preferencialmente nas áreas verdes;

III – as características geológicas e a topografia do terreno;

IV – a mobilidade urbana do Município;

V – a adequação do traçado urbanístico proposto ao sistema de circulação existente no Município, garantindo o seu prolongamento pela largura existente e a sua ampliação ou modificação observando as características topográficas do solo e os elementos de estruturação do território.

Parágrafo único. É admitido o parcelamento do solo em parcela inferior à totalidade da matrícula, desde que identificada a área remanescente.

### TÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

#### CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 15.** Para efeito desta lei, os loteamentos e condomínios urbanísticos de lote deverão atender aos requisitos dispostos nesta lei e em outras normas federais e estaduais pertinentes à matéria.

**Art. 16.** Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da municipalidade.

#### Seção I Das Áreas de Uso Público

**Art. 17.** Os loteamentos convencionais, populares ou de interesse social deverão destinar à municipalidade, sem ônus para esta, uma percentagem de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APP), que corresponda às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, sendo, no mínimo:

a) 8% (oito por cento) para as áreas institucionais, destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público.

**Art. 18.** Os loteamentos destinados ao uso industrial deverão destinar uma percentagem de área de uso público de, no mínimo, 20% (vinte e cinco por cento) da área a lotear, descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APP), sendo, no mínimo:

a) 1% (um por cento) para as áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

b) 4% (quatro por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público.

**Art. 19.** Os loteamentos destinados ao uso empresarial deverão destinar uma percentagem de área de uso público de, no mínimo, 20%, (vinte e seis por cento) da área a lotear, descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APP), sendo, no mínimo:

a) 1% (um por cento) para as áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

b) 5% (cinco por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público.

**Art. 20.** A municipalidade deverá aprovar a localização da área institucional e das áreas verdes, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos públicos, visando à economicidade das obras e à racionalização dos acessos.

Parágrafo único. Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta lei.

**Art. 21.** A municipalidade não poderá alienar, em nenhuma hipótese, as áreas previstas nesta seção, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

Parágrafo único. Excluem-se da obrigatoriedade do disposto no **caput** deste artigo, as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

**Art. 22.** As áreas destinadas ao uso institucional, áreas verdes e espaços livres de uso público, serão delimitadas preferencialmente em terreno único e com declividade menor que 20% (vinte por cento).

§ 1º As áreas descritas no **caput** poderão ser delimitadas em mais de um lote desde que pelo menos um deles tenha 50% (cinquenta por cento) da área total e que em quaisquer deles seja possível uma projeção de um círculo inscrito com raio mínimo de 10,00m (dez metros).

§ 2º As áreas deverão ter a área mínima conforme a dimensão de lote mínimo do respectivo zoneamento.

§ 3º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 20% (vinte por cento), será aceito lote com a menor declividade existente.

## Seção II Das Vias de Circulação

**Art. 23.** Os loteamentos e condomínios deverão atender às seguintes diretrizes quanto às vias e acessos:

I - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

II – a hierarquia das vias deverá respeitar o plano do sistema viário, quando existente, ou a definição dada pelo órgão competente da Municipalidade;

III – todo o projeto de loteamento e condomínio deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pela Municipalidade, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

IV – a largura da via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior nem ter categoria diferente daquela, excetuados os casos em que haja projeção de ampliação pelo sistema viário.

Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas neste artigo recairão sobre o responsável pelo parcelamento.

**Art. 24.** Os gabaritos para novas vias criadas a partir de loteamentos e condomínios urbanísticos de lotes deverão observar as dimensões mínimas apresentadas na tabela a seguir:

Hierar Viária	Velocidade Máxima (km/h)	Calçada I - Arborizada (m)	Estac. (m)	Faixa Direcional (m)	Canteiro Central (m) (1)	Malha Ciclov. (m)	Calçada II (m) (2)	Gabarito Mínimo (m)
Arterial	60 km/h	2,1	2,5	3,5	1,5	2,5	2,1	16,2
Coletora	40 km/h	2,1	2,5	3,0	1,2	2,5	2,1	15,2
Local	30 km/h	2,1	2,3	3,0	1,0	1,5 (1)	2,1	12,5

(1) Utilização opcional.

Parágrafo único. No projeto, a classificação das vias deverá ser feita com base nas diretrizes de arruamento expedidas pela municipalidade, conforme consta no Anexo I desta Lei.

**Art. 25.** As vias projetadas só poderão terminar nas divisas da gleba, sem praça de retorno e sem estarem integradas com vias existentes ou em fase de implementação, quando seu prolongamento estiver previsto na lei de sistema viário do Município ou por parcelamentos em fase de licenciamento.

§ 1º Quando for possível o término de vias projetadas nas divisas da gleba e sem praça de retorno, será necessário obedecer aos seguintes parâmetros:

I – apresentar extensão máxima igual à profundidade dos lotes da quadra, conforme croqui ilustrativo constante no Anexo II desta Lei;

II – estar localizada preferencialmente de forma a dar continuidade ao traçado viário do loteamento, conforme croqui ilustrativo que consta no Anexo II desta Lei.

§ 2º Para as vias de que trata que este artigo, não será necessário executar praça de retorno.

**Art. 26.** As vias de circulação destinadas exclusivamente a pedestres deverão atender aos seguintes requisitos:

I – serem executadas cortando transversalmente a quadra;

II – ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4,00m (quatro metros);

III – possuir declividade longitudinal máxima de 8% (oito por cento);

IV – preservar uma faixa livre de caminhabilidade com no mínimo 2,00m (dois metros) de largura;

V – ter iluminação;

VI – ter tratamento paisagístico que permita arborização, conforto térmico e embelezamento urbano;

VII – quando possível, malha cicloviária interligada a traçados existentes ou propostos.

**Art. 27.** A via de pedestres deverá manter a distância mínima de 50,00m (cinquenta metros), de cada extremidade lateral da quadra, de forma a viabilizar fruição pública.

§ 1º Quando possível, a via de pedestre pode ser sobreposta na faixa sanitária de talvegue, desde que respeitados os requisitos previstos neste artigo e na Subseção Única da Seção IV, deste Capítulo.

§ 2º É proibido o acesso de veículos nas vias de pedestres.

§ 3º A via de pedestres poderá ser contabilizada na porcentagem de área de lazer a ser doada ao Município.

§ 4º Nenhum lote terá vias de pedestres como testada principal.

§ 5º Vias de pedestres projetadas com inclinação superior a 20% (vinte por cento) deverão ser executadas em forma de escadaria, com dimensão mínima de 2,50m (dois metros e meio) de largura e ter iluminação pública, em conformidade com as normativas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em vigor, especialmente a NBR 9050.

**Art. 28.** O projeto das vias de circulação deverá atender aos seguintes requisitos:

I – a declividade longitudinal não poderá ser maior que 20% (vinte por cento) ou menor 1% (um

por cento);

II – a declividade transversal não poderá ser maior que 4% (quatro por cento) nem menor que 2% (dois por cento), considerando a medida entre o centro da caixa de rua para as extremidades ou de uma extremidade da caixa para outra;

III – o raio de curvatura mínimo deverá ser de 6,00m (seis metros) para as vias locais e coletoras e de 9,00m (nove metros) para as vias arteriais;

§ 1º Nos casos em que seja comprovadamente necessária a implantação de vias com declividade longitudinal acima de 20% (vinte por cento), deverá ser apresentada solução específica para garantir as condições de acessibilidade.

§ 2º Nos movimentos de terra ou de supressão da cobertura vegetal ocasionados pela implantação das vias deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 3º Todo o arruamento deverá ser aberto na sua largura total.

**Art. 29.** As vias sem saída, com praça de retorno ou em “cul-de-sac”, devem possuir extensão de, no máximo, 100m (cento metros), contados da via de acesso mais próxima.

Parágrafo único. O projeto da praça de retorno, simétrica ao eixo ou não, deverá permitir a inscrição de um círculo com raio externo igual ou superior à pista de rolamento, garantindo largura da calçada existente em todo seu contorno, conforme exemplificado no desenho constante no Anexo IV nesta lei.

**Art. 30.** O órgão municipal competente poderá exigir que as novas vias projetadas contemplem a interligação com mais de um ponto do sistema viário existente para melhorar a integração da malha viária.

### **Seção III Das Quadras e Lotes**

**Art. 31.** As quadras deverão ter dimensão de, no máximo, 150,00m (cento e cinquenta metros) para cada face, admitindo o prolongamento nas seguintes situações:

I – quando comprovada a necessidade de transpor áreas de proteção ambiental, ou quando estas forem confrontantes à área a ser loteada, conforme croqui ilustrativo que consta no Anexo III desta Lei;

II – quando a quadra confrontar com gleba vizinha não loteada e não apresentar ligação perpendicular a uma via existente, devendo, neste caso, ser prevista via de espera para futura ligação viária, conforme artigo 25 desta Lei e croqui ilustrativo constante no Anexo II;

III – quando houver a possibilidade de ligação perpendicular a uma via existente, desde que

utilizada via de pedestre conforme o artigo 27 desta Lei e croqui ilustrativo constante no Anexo II.

Parágrafo único. O prolongamento máximo da quadra não poderá ultrapassar a medida de 300m (trezentos metros).

**Art. 32.** Os parcelamentos situados ao longo de rodovias ou ferrovias federais, estaduais e municipais deverão observar a faixa de domínio, quando houver, e as diretrizes do Município para a implantação de vias marginais.

**Art. 33.** Para efeito desta Lei, as áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas válidas para lotes em novos loteamentos, condomínios, desmembramentos, remembramentos e desdobros são aquelas estipuladas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 12% (doze por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

**Art. 34.** Os requisitos mínimos de acessibilidade para as áreas de uso público estão determinados no Código de Obras do Município.

Parágrafo único. A municipalidade exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário, na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.

#### **Seção IV Da Faixa “Não Edificável”**

**Art. 35.** Para efeito desta lei, consideram-se como faixas não edificáveis as seguintes:

I – faixas ao longo das faixas de domínio:

- a) faixa paralela às rodovias estaduais e federais, conforme especificação do órgão responsável pelas rodovias estaduais ou federais, nas suas respectivas esferas;
- b) faixa de alta tensão, obedecendo aos afastamentos exigidos pelos órgãos competentes pela transmissão de energia elétrica, em toda área do Município;
- c) faixa paralela às rodovias municipais.

II – faixa ao longo da infraestrutura de gás canalizado, conforme as normas da concessionária;

III – faixa ao longo dos cursos d’água, indicada em diagnóstico socioambiental, definida e regulamentada em lei específica.

**Art. 36.** As faixas não-edificáveis podem ser utilizadas apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, em conformidade à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, e demais normas pertinentes à matéria.

## **Subseção Única** **Da Faixa Sanitária**

**Art. 37.** Nas quadras onde existir lotes com soleira baixa, fica obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário, da seguinte forma:

I – nos fundos de lote; ou

II – nos talvegues, quando for o caso.

**Art. 38.** As faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial deverão ser executadas respeitando-se os parâmetros previstos pela concessionária do serviço.

Parágrafo único. A faixa sanitária deverá:

I – ter acesso por meio das vias públicas;

II – ser incorporada ao projeto urbanístico e ao memorial descritivo.

**Art. 39.** As faixas sanitárias deverão ser doadas à municipalidade, computadas na porcentagem de áreas institucionais, ficando sua manutenção sob responsabilidade da concessionária de serviços.

## **Seção V** **Da Infraestrutura e Prazo de Implantação**

**Art. 40.** Para os efeitos desta lei, a infraestrutura básica para loteamentos e condomínios será composta por:

I – pavimentação das vias do loteamento, obedecendo especificações técnicas em função da sua hierarquia, sendo elas:

- a) via local: piso drenante, blocos intertravados, paralelepípedo regular ou pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente);
- b) via coletora e via arterial: pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente);
- c) via exclusiva de pedestre: piso drenante e blocos intertravados;
- d) a faixa de estacionamento em vias locais e coletoras poderá ser em material drenante;

II – sistema de escoamento das águas pluviais, conforme normas específicas vigentes;

III – sistema completo de distribuição de água tratada, em conformidade com as normativas do órgão responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal;

IV – sistema de esgotamento sanitário, em conformidade com as especificações do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário municipal;

V – rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública, com luminárias de tecnologia Light Emitting Diode (LED), conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), acompanhada de projeto luminotécnico.

Parágrafo único. Quando não houver rede pública de esgotamento sanitário na área do loteamento ou do condomínio de lotes, ou em até 500 metros destes, o empreendedor deverá observar o seguinte:

I – no caso de loteamento, a solução a ser adotada pelo empreendedor deverá ser acordada com o órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário municipal;

II – no caso de condomínio de lotes, o empreendedor deverá apresentar solução alternativa ao Município e, quando couber, ao órgão responsável pelo licenciamento ambiental, para aprovação.

**Art. 41.** Além da implantação da infraestrutura básica, até recebimento do loteamento pela municipalidade cabe ao empreendedor a implantação e manutenção dos seguintes elementos, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente:

I – demarcação das quadras, lotes, áreas de uso público e limites das Áreas de Preservação Permanente (APP) com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições;

II – aterros, arrimos, pontes, pontilhões, que se fizerem necessários;

III – calçadas pavimentadas e arborizadas, dentro dos padrões do Município, respeitadas ainda as normas de acessibilidade previstos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

IV – meio-fio de concreto, sarjeta e pavimentação;

V – taludes, quando houver, conforme normas específicas;

VI – arborização das áreas verdes;

VII – recuperação da Área de Preservação Permanente (APP) ao longo dos corpos d'água, de acordo com as diretrizes do órgão responsável pelo meio ambiente;

VIII – a manutenção de todas as áreas públicas, de uso comum do imóvel, e equipamentos urbanos, até a publicação do decreto de recebimento do loteamento.

**Art. 42.** Para os efeitos desta lei, a infraestrutura complementar será composta por:



I – faixas não edificáveis ou faixa sanitária;

II – redes de telefonia e outras redes de comunicação;

III – rede de gás canalizado;

IV – outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

**Art. 43.** As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento deverão ser previamente aprovadas e executadas de acordo com o seu cronograma físico, aprovado pela municipalidade e devidamente lavrado em termo de compromisso.

§ 1º O loteador terá o prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura.

§ 2º Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que as justifique, desde que previamente autorizadas pelo Município.

§ 3º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

§ 4º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do loteamento, o interessado solicitará aos órgãos competentes a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, que deverá ser encaminhado ao Município para liberação da caução respectiva.

#### TÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS

**Art. 44.** Para efeito desta lei, são tipos de loteamento:

I – convencional;

II – de interesse social;

III – empresarial;

IV – industrial.

**Art. 45.** Os loteamentos convencionais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Macrozonas de Estruturação Urbana e Consolidação Urbana, constantes no Plano Diretor.

#### CAPÍTULO I DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 46.** O loteamento de interesse social é aquele produzido para atender às famílias inscritas no Cadastro Social do Município e com renda mensal a ser definida pelo órgão responsável da administração municipal.

**Art. 47.** Os loteamentos de interesse social serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Especial de Interesse Social, constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 48.** Os loteamentos de interesse social podem ser produzidos diretamente pelo poder público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como na legislação estadual e federal que venha a tratar de parcelamento do solo.

**Art. 49.** Ficam vedados o remembramento e o parcelamento de lotes em loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. Excetuam-se do previsto no **caput** os casos em que o empreendedor comprovar que o remembramento ou parcelamento é para fins de interesse social, em observância a exigências da legislação federal, estadual e municipal.

## CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO EMPRESARIAL E DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL

**Art. 50.** Considera-se loteamento empresarial ou industrial aquele destinado a absorver atividades comerciais, de serviços, logística, industriais e fabris, preferencialmente de mesmo segmento, complementares e compatíveis entre si.

Parágrafo único. Para a aprovação do loteamento industrial ou empresarial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que será analisado pelo Conselho da Cidade.

**Art. 51.** Os loteamentos empresariais e industriais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE, constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 52.** O lote para loteamento empresarial e ou industrial deverá respeitar a área do lote mínimo previsto para a zona que está inserido, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo, observando-se o seguinte:

I – o lote empresarial não poderá ter área inferior a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) nem testada menor que 12,00m (doze metros), independentemente da zona em que for implantado;

II - o lote industrial não poderá ter área inferior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) nem testada menor que 15,00m (quinze metros), mesmo nos casos em que a zona que for

implantado preveja medidas menores.

**Art. 53.** O gabarito das vias para loteamentos industriais não poderá ser inferior a 20,00m (vinte metros).

Parágrafo único. A declividade longitudinal da pista deverá ser de, no máximo, 8,0% (oito por cento) permitindo o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

**Art. 54.** Para aprovação do loteamento industrial, além de atender ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, o empreendedor deverá criar, em dimensões suficientes, uma cortina arbórea, com a finalidade de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos danosos à saúde ou segurança, permitindo, assim, o isolamento de suas atividades em relação às demais funções e atividades urbanas.

Parágrafo único. A cortina arbórea de que trata este artigo resultará da doação ao Município de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total da área parcelável da gleba, localizada no entorno do empreendimento, destinada a áreas necessárias ao sistema viário e a título de área verde.

### CAPÍTULO III DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTE

**Art. 55.** Os condomínios urbanísticos de lotes somente serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2), constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 56.** Todos os condomínios urbanísticos de lote deverão satisfazer às exigências da presente lei e ainda, às seguintes:

I – deve ser reservada uma área comum interna, destinada ao uso de recreação dos condomínios, correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio excluídas deste percentual as vias de circulação interna;

II – deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos e baia de embarque e desembarque no interior do condomínio, respeitando o disposto no Código de Obras;

III – os limites externos do condomínio deverão ser vedados por muros, conforme prevê o Código de Obras.

**Art. 57.** Deverá ser doada ao Município área externa de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, através de escritura pública de doação, averbada no Cartório de Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos à municipalidade.

Parágrafo único. A municipalidade poderá aceitar, a seu critério, a doação de área situada em qualquer parte da área urbana do Município, desde que tenha valor equivalente ao mencionado no caput do artigo.

**Art. 58.** As frações ideais de terrenos de condomínios urbanísticos de lote aprovados pelo órgão municipal competente são consideradas indivisíveis.

**Art. 59.** A infraestrutura exigida para os parcelamentos em condomínio é a mesma definida para os loteamentos, bem como aplicam-se as normas gerais previstas nas Seções II, III e V, do Capítulo I, do Título III, desta Lei.

## TÍTULO V DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 60.** Para efeito de aprovação de projetos de parcelamento do solo no município de Arroio Trinta, o interessado deverá encaminhar à municipalidade:

I – pedido de consulta prévia de viabilidade técnica;

II – pedido de análise do projeto.

**Art. 61.** Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos do solo, quando o requerente for responsável por parcelamento irregular ou clandestino no Município.

## CAPÍTULO I DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA

**Art. 62.** O interessado em elaborar projeto de loteamento ou condomínio urbanístico de lotes deverá solicitar à municipalidade, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para uso do solo urbano e sistema viário, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

I – requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II – planta planialtimétrica da área a ser loteada, em escala legível dependendo do tamanho da área, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas, com indicação do norte magnético e verdadeiro;

b) localização de quaisquer águas correntes ou dormentes e cursos d'água existentes no terreno e demais recursos naturais existentes, como áreas sujeitas a inundação, bosques, vegetação de grande porte, principais acidentes topográficos e construções existentes;

c) arruamentos contíguos a todo perímetro e relevo da gleba por meio de curvas de nível equidistantes de um metro;

d) esquema do loteamento ou condomínio pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;

III – o tipo de uso predominante a que o loteamento ou condomínio se destina;

IV – planta de situação da área a ser loteada, em escala legível, contendo:

- a) indicação do norte magnético e verdadeiro, da área total, dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência, demonstrando as áreas limítrofes que estejam arruadas;
- b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- c) a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) indicar rodovias e linhas de transmissão de energia;
- e) indicar a existência da rede de água e/ou energia elétrica.

V – título de propriedade ou matrícula atualizada do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

VI – certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;

VII – levantamento planialtimétrico cadastral, abrangendo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser loteada, contendo, entre outros elementos, a demarcação de toda hidrologia e curvas de nível existentes nos limites desta faixa;

VIII – licenciamento ambiental prévio fornecido pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando necessário.

Parágrafo único. As pranchas de desenho devem obedecer à normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e serem entregues em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) cópia em formato digital (PDF), georreferenciado em coordenadas planas Universal Transveral Mercator (UTM), sistema de referência SIRGAS2000.

## CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

**Art. 63.** Havendo viabilidade de implantação, a municipalidade, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais legislação superior, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento ou condomínio pretendido, a serem respeitadas;

II – a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III – localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

IV – as faixas sanitárias do terreno, quando for o caso, necessárias para o escoamento de águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V – relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

VI – as dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes pertencentes à área;

VII – as diretrizes, dimensões e hierarquização para as novas vias de circulação, bem como outras exigências referente à acessibilidade e mobilidade urbana pertinentes ao projeto;

VIII – localização das áreas com restrições conforme cartograma da Lei de Uso e Ocupação do Solo, quando for o caso;

IX – termo de referência para elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, quando for o caso;

X – outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto, quando necessário.

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º A aceitação da consulta prévia e emissão das diretrizes não implica em aprovação da proposta de loteamento ou condomínio.

§ 4º Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o Cartório de Registro do Imóveis for omissivo ou impreciso quanto à existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o loteador deverá providenciar a retificação administrativa da matrícula, que deverá ser apresentada nesta etapa.

### CAPÍTULO III DA ANÁLISE DO PROJETO DE PARCELAMENTO

#### Seção I Do Anteprojeto de Loteamento e Condomínios

**Art. 64.** Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo a viabilidade da implantação do loteamento ou do condomínio de lotes, o interessado apresentará o anteprojeto de acordo com as diretrizes definidas pela Municipalidade, composto de:

I - planta de situação da área a ser loteada, em escala legível, a ser entregue em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) em formato digital (PDF), georreferenciada em coordenadas Universal Transveral Mercator (UTM), sistema de referência SIRGAS2000, com as seguintes informações:

a) orientação magnética e verdadeira;

b) equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000m (mil metros);

II - planta de levantamento planialtimétrico georreferenciado em coordenadas Universal Transveral Mercator (UTM), sistema de referência SIRGAS200, em escala legível, a ser entregue em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) em formato digital (PDF), com as seguintes informações:

a) orientação magnética e verdadeira;

b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e dimensões, e delimitação exata do terreno parcelado;

c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

d) sistema de vias com as respectivas larguras e dimensões, apresentando o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);

e) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);

f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação em escala legível;

g) delimitação e indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

h) a indicação das áreas que perfazem o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município, discriminando aquelas destinadas ao sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes;

i) quadro geral de áreas, especificando:

1. área total do parcelamento;

2. área total dos lotes;

3. área pública conforme a destinação;

j) cursos d'água, nascentes e respectivas faixas de preservação permanente, bem como seus sentidos;

k) faixa não edificável, nos lotes onde forem necessárias para obras de saneamento ou outros de interesse público;

- l) ruas adjacentes e projetadas que se articulam com o projeto;
- m) as faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes;
- n) as faixas de domínio sob as linhas de alta tensão e ao longo de rodovias e ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;
- o) as áreas verdes e construções existentes;
- p) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
- q) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta;

III - planta dos perfis longitudinais das vias de circulação, que deverá apresentar, em escala legível:

- a) traçado dos eixos das vias, bem como das vielas sanitárias e outros sistemas de circulação, quando necessários;
- b) estaqueamento, a cada 10m (dez metros) e a sua numeração;
- c) traçado do terreno original e da via projetada, apresentando as declividades longitudinais e respectivas cotas, a serem fornecidas pelo Município;

IV - planta dos perfis transversais das vias de circulação, que deverá apresentar, em escala legível, o traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios, canteiro central, estacionamento e ciclovia, quando for o caso, com as devidas dimensões e materiais definidos.

§ 1º Todas as pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 2º O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências da municipalidade pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

## **Seção II**

### **Do Projeto Definitivo de Loteamento e Condomínios**

**Art. 65.** Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

I - plantas e desenhos exigidos nos incisos I, II, III e IV do artigo 64 desta lei, em 02 (duas) vias impressas e 1 (uma) em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas Universal Transveral Mercator (UTM), sistema de referência SIRGAS2000;

II - memorial descritivo, em 02 (duas) vias impressas e 1 (uma) em formato digital (PDF),



contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento ou do condomínio;
- b) descrição sucinta do loteamento ou do condomínio com suas características;
- c) condições urbanísticas do loteamento ou condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento ou condomínio;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento ou condomínio e adjacências, e dos que serão implantados;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento ou condomínio, área total dos lotes e do destinado ao domínio público;
- g) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome e número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento utilizado;
- h) área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários e o total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens;
- i) especificações das quadras e lotes;
- j) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Municipalidade, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura presente;
- k) licença ambiental para a instalação, quando for necessária.

§ 1º Além do previsto nos incisos do **caput** deste artigo, também devem fazer parte do projeto de loteamento ou condomínio as seguintes peças gráficas, referentes às obras de infraestrutura exigida:

I – projeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;

II – projeto da rede de abastecimento d'água, aprovado pela empresa prestadora do serviço;

III – projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, aprovado pela empresa prestadora do serviço;

IV – projeto da rede coletora de esgoto, aprovado pela empresa prestadora do serviço;

V – projeto detalhado de arruamento, incluindo planta contendo:

- a) dimensões angulares e lineares dos traçados;
- b) detalhes dos meios-fios, sarjetas, rampas acessíveis e mobiliários urbanos;
- c) sinalização vertical e horizontal;
- d) indicação da pavimentação a ser utilizada na faixa de rolamento e calçadas;
- e) detalhes e localizações dos pisos podotáteis, em conformidade com as normas técnicas pertinentes;

VI – projeto das áreas verdes, incluindo paisagismo, mobiliário urbano e demais elementos pertinentes.

§ 2º Todas as peças gráficas referidas no § 1º deste artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes e entregues em 2 (duas) vias impressas e 1 (uma) em formato digital (PDF), georreferenciadas em coordenadas Universal Transveral Mercator (UTM), sistema de referência SIRGAS2000.

§ 3º Todos os projetos de execução citados neste artigo deverão ser acompanhados de cronograma físico-financeiro, devendo prever o prazo máximo de 2 (dois) anos para a execução das obras.

§ 4º O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos neste artigo deverá atender às exigências específicas definidas pelo Município.

**Art. 66.** Todas as pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**Art. 67.** Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o seu número de registro perante o conselho de classe e o número de seu registro perante a municipalidade.

**Art. 68.** O empreendedor deverá apresentar modelo do contrato de compra e venda, em 02 (duas) vias, o qual deverá conter, além das indicações previstas na Lei Federal aplicável, cláusulas que especifiquem:

I – o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

II – o prazo da execução da infraestrutura, constante nesta lei;

III – a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no art. 40 desta lei;

IV – a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a lei federal;

V – o enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

**Art. 69.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da municipalidade, será de 60 (sessenta) dias.

**Art. 70.** Na análise dos projetos de loteamento ou do condomínio, o Município poderá ouvir outros órgãos federal e estadual, nos termos de sua competência.

**Art. 71.** Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além de acarretar as consequências penais cabíveis, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações consequentes.

### Seção III

#### Do Projeto de Desmembramento, Desdobro e Remembramento

**Art. 72.** O pedido de desmembramento, desdobro e remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Municipalidade, acompanhado de:

I - título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II - certidão negativa de tributos municipais; e

III – planta de situação do imóvel a ser desmembrado ou lembrado, em escala legível, em 02 (duas) vias impressas e 01 (uma) em formato digital (PDF), georreferenciadas em coordenadas Universal Transversal Mercator (UTM), sistema de referência SIRGAS2000, contendo as seguintes indicações:

a) situação do imóvel, com as vias existentes e loteamentos próximos;

b) tipo de uso predominante no local;

c) áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona(s) que afetar o imóvel;

d) divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas;

e) dimensões lineares e angulares;

f) perfis do terreno;

g) indicação das edificações existentes.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e conter a(s)

assinatura(s) do(s) responsável(eis), mencionando o número de seu registro no seu respectivo conselho de classe, bem como o de seu registro perante a municipalidade.

**Art. 73.** Havendo discrepância entre as dimensões do lote constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto à existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o requerente deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada antes da aprovação do desmembramento.

**Art. 74.** No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área desmembrada, desdobrada ou remembrada, a municipalidade emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do desmembramento proposto.

**Art. 75.** Aplica-se ao desmembramento a exigência de reserva de áreas públicas quando a área total parcelada for superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. Nos desmembramentos de que trata o **caput** deste artigo, o interessado deverá doar ao Município, como área institucional, no mínimo 15% (quinze por cento) da área a ser desmembrada da gleba, sendo, no mínimo, um lote de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 12,00m (doze metros).

**Art. 76.** No caso dos desdobros, não será exigida doação de área pública.

**Art. 77.** Após examinada e aceita a documentação, será concedida a respectiva licença de desmembramento, desdobro ou remembramento para averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação dos novos lotes no Cartório de Registro de Imóveis, a municipalidade poderá conceder licença para construir ou edificar.

**Art. 78.** A licença a que se refere o artigo anterior só poderá ser concedida quando:

I – os lotes desmembrados, desdobrados ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II – a parte restante do lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 79.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências, será de 30 (trinta) dias.

#### CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

**Art. 80.** Recebido o projeto definitivo do loteamento ou do condomínio, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta lei, a municipalidade procederá:

I – ao exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada na etapa de anteprojeto;

II – ao exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências previstas no Capítulo III, do Título V desta Lei.

§ 1º A municipalidade poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º A municipalidade disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

**Art. 81.** Aprovado o projeto de loteamento ou condomínio e deferido o processo, a municipalidade baixará decreto de aprovação do parcelamento e expedirá o respectivo alvará.

Parágrafo único. No decreto de aprovação de loteamento ou do condomínio deverão constar:

I - as condições em que o loteamento ou do condomínio foi autorizado;

II - as obras a serem realizadas;

III - o prazo e o cronograma de execução;

IV - a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

**Art. 82.** No ato de recebimento do respectivo alvará e da cópia do projeto aprovado pela municipalidade, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I – executar as obras de infraestrutura referidas no artigo 40 desta lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;

II – executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV – não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o artigo 85, para garantia da execução das obras;

V – não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta lei ou assumidas no termo de compromisso;

VI – utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do artigo 68 desta lei;

VII – preservar as Áreas de Preservação Permanente (APP) existentes, sob pena de responsabilidade cível, administrativa e criminal cabível.

§ 1º As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo não poderá ser superior a 04 (quatro) anos, contados a partir da aprovação do projeto de loteamento ou do condomínio.

**Art. 83.** No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o cronograma de execução.

### **Seção I Das Garantias**

**Art. 84.** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da sua área total, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§ 1º A municipalidade poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

§ 2º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, a municipalidade liberará as garantias de sua execução.

**Art. 85.** Para aceitação da caução o interessado deverá apresentar proposta de caucionamento, incluindo os cálculos sobre o custo da infraestrutura e sobre a avaliação do valor dos lotes, cabendo análise e aprovação da proposta pela municipalidade.

§ 1º Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de preferência em área contínua, de livre escolha pela municipalidade.

§ 2º Não serão aceitas em garantia as áreas não edificáveis ou aquelas a serem doadas ao Município.

**Art. 86.** A garantia será formalizada mediante escritura pública junto ao registro do loteamento.

**Art. 87.** Depois de cumpridas todas as exigências legais estabelecidas nesta lei, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na legislação federal e estadual, será concedida "Licença de Loteamento, Condomínio, Desmembramento ou Remembramento" para averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

## Seção II Do Registro do Loteamento ou Condomínio

**Art. 88.** Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ou condomínio ao Cartório de Registro de Imóveis, observando os prazos e requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos ou incorporação imobiliária, bem como as normas da corregedoria do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC).

## Seção III Da Vistoria

**Art. 90.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento ou o condomínio, o empreendedor ou seu representante legal requererá à municipalidade a realização de vistoria, através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá estar acompanhado de uma planta retificada do loteamento ou do condomínio, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º Quando for o caso, o requerimento deverá estar acompanhado da Licença Ambiental de Operacionalização (LAO).

§ 3º Após a vistoria, a municipalidade expedirá um laudo e, caso todas as obras estejam de acordo com o termo de compromisso e com as exigências municipais, expedirá um termo de conclusão da execução das obras e serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro do Imóveis para o cancelamento da caução.

§ 4º O loteamento ou o condomínio poderá ser liberado em etapas desde que na parcela em questão esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por lei.

**Art. 91.** Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a municipalidade executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma art. 84 e seguintes, que se constituirão em bem público do Município.

Parágrafo único. As áreas adjudicadas se constituirão em bens dominiais da municipalidade, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a lei prescrever.

## CAPÍTULO V DAS RETIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS

**Art. 92.** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do projeto registrado dependerá de acordo entre o incorporador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como de aprovação da municipalidade, e deverão ser averbados no Cartório de Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na lei, para que seja feita a anotação de modificação no respectivo alvará.

§ 2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando-se as disposições desta lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação, expedindo-se então novo alvará e baixando-se novo decreto.

**Art. 93.** Para alterações totais ou parciais, serão exigidas 02 (duas) vias impressas e 01 (uma) em formato digital (PDF) do projeto de parcelamento do solo, georreferenciado em coordenadas Universal Transversal Mercator (UTM), sistema de referência SIRGAS2000, em conformidade com a presente lei.

**Art. 94.** De posse de toda a documentação, o setor competente expedirá a aprovação no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis para loteamento ou condomínio e 10 (dez) dias úteis para remembramentos, desdobro ou desmembramentos, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complementação de informações externas ou correção de dados.

## TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

**Art. 95.** Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e multa todo aquele que, a partir da data de publicação desta lei:

I – der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, condomínio urbanístico, desdobro, arruamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização da municipalidade ou em desacordo com as disposições desta lei ou das normas federais e estaduais pertinentes;

II – der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, condomínio urbanístico, desdobro, arruamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III – registrar loteamento, condomínio urbanístico de lotes, desdobro ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, condomínio ou desmembramento não aprovado;

IV – fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar dolosamente fato a ele relativo.

§ 1º A multa prevista no **caput** deste artigo será aplicada no valor correspondente a 20 (vinte) Unidades Fiscais de Referência (UFIR).



§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sanará a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra as seguintes penalidades:

I - multa no valor do dobro da inicial;

II - suspensão da licença para construir no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

**Art. 99.** O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará na notificação para pagamento de multa prevista nesta lei e fixação de prazo para regularização da situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

Parágrafo único. Para o cumprimento do auto de infração, poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art. 97.** São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores públicos municipais que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

## TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 98.** A aprovação do projeto de parcelamento do solo não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da municipalidade, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

**Art. 99.** Nos loteamentos e condomínios de lotes, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento ou condomínio, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato da municipalidade que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 100.** Na entrega do loteamento, deverá ser afixada, junto às áreas institucionais ou áreas verdes, placa com identificação das respectivas áreas, buscando prevenir futuras apropriações indevidas sobre o patrimônio público.

**Art. 101.** Nenhum benefício do poder municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da municipalidade, principalmente no que diz respeito a revestimento,

pavimentação ou melhoria das vias públicas, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

**Art. 102.** A municipalidade não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de parcelamentos não aprovados.

**Art. 103.** É obrigatório ao Município tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares, mediante publicação e comunicação ao Ministério Público.

Parágrafo único. Os parcelamentos irregulares ou clandestinos serão passíveis de regularização fundiária, nos termos estabelecidos por norma específica, desde que os responsáveis pelos parcelamentos ofereçam compensação à coletividade, em obediência ao Plano Diretor.

**Art. 104.** Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela municipalidade, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 90 (noventa) dias a partir da data de publicação da presente lei, para regularizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Parágrafo único. Não cumpridas as exigências constantes da notificação de embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art. 105.** Os parcelamentos aprovados, mas cujas obras de execução ainda não tenham sido iniciadas, e desde que já transcorrido o prazo fixado nos respectivos alvarás, deverão se adaptar às disposições da presente lei, mediante a apresentação de novos projetos.

**Art. 106.** Os parcelamentos aprovados cujos alvarás não estejam vencidos, mesmo que ainda não tenham sido iniciadas as obras de execução, serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.

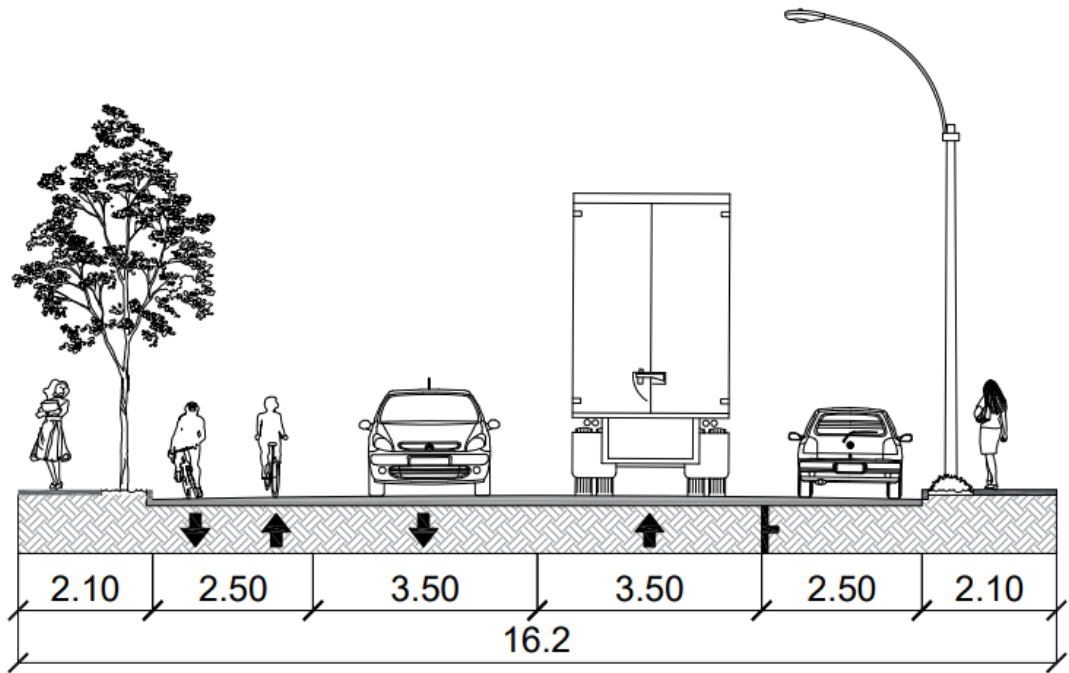
**Art. 107.** O parcelamento que se destinar à urbanização ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social será aprovado por lei específica.

**Art. 108.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

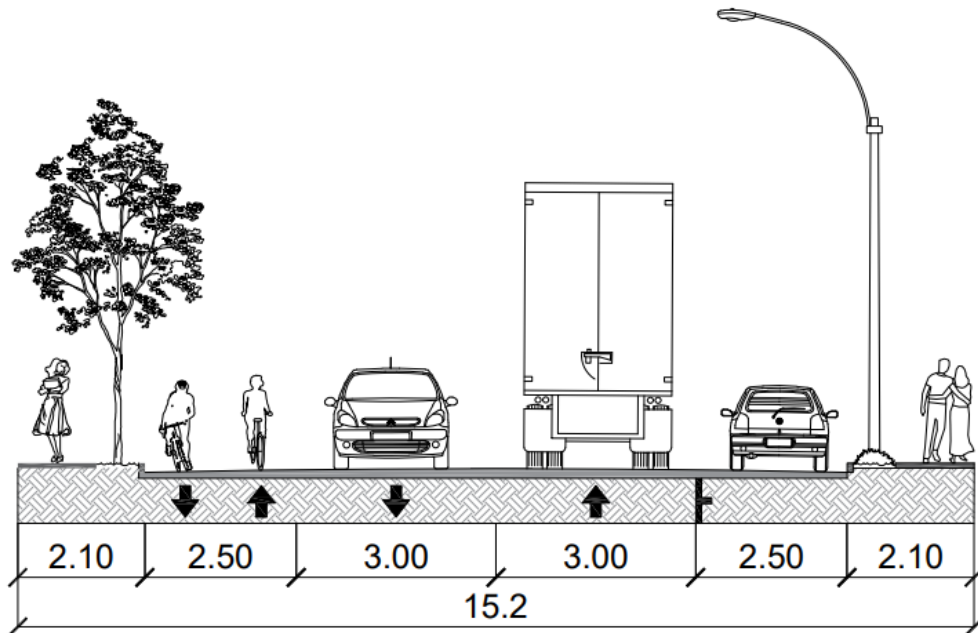
Arroio Trinta - SC, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

Alcidir Felchilcher  
Prefeito Municipal

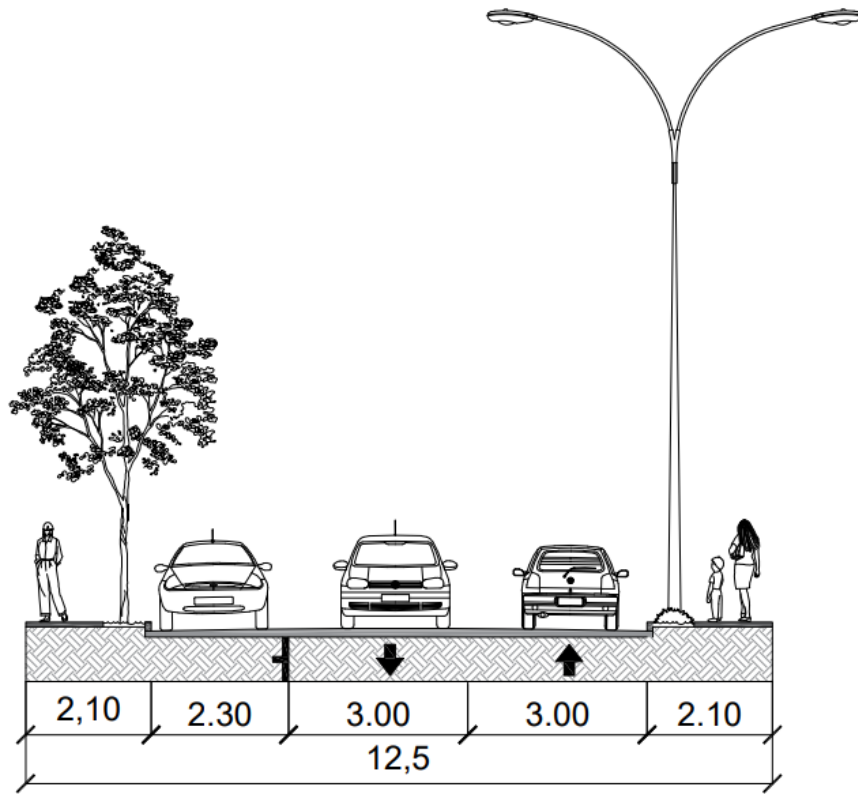
ANEXO I  
TIPOLOGIA DAS VIAS



VIA ARTERIAL

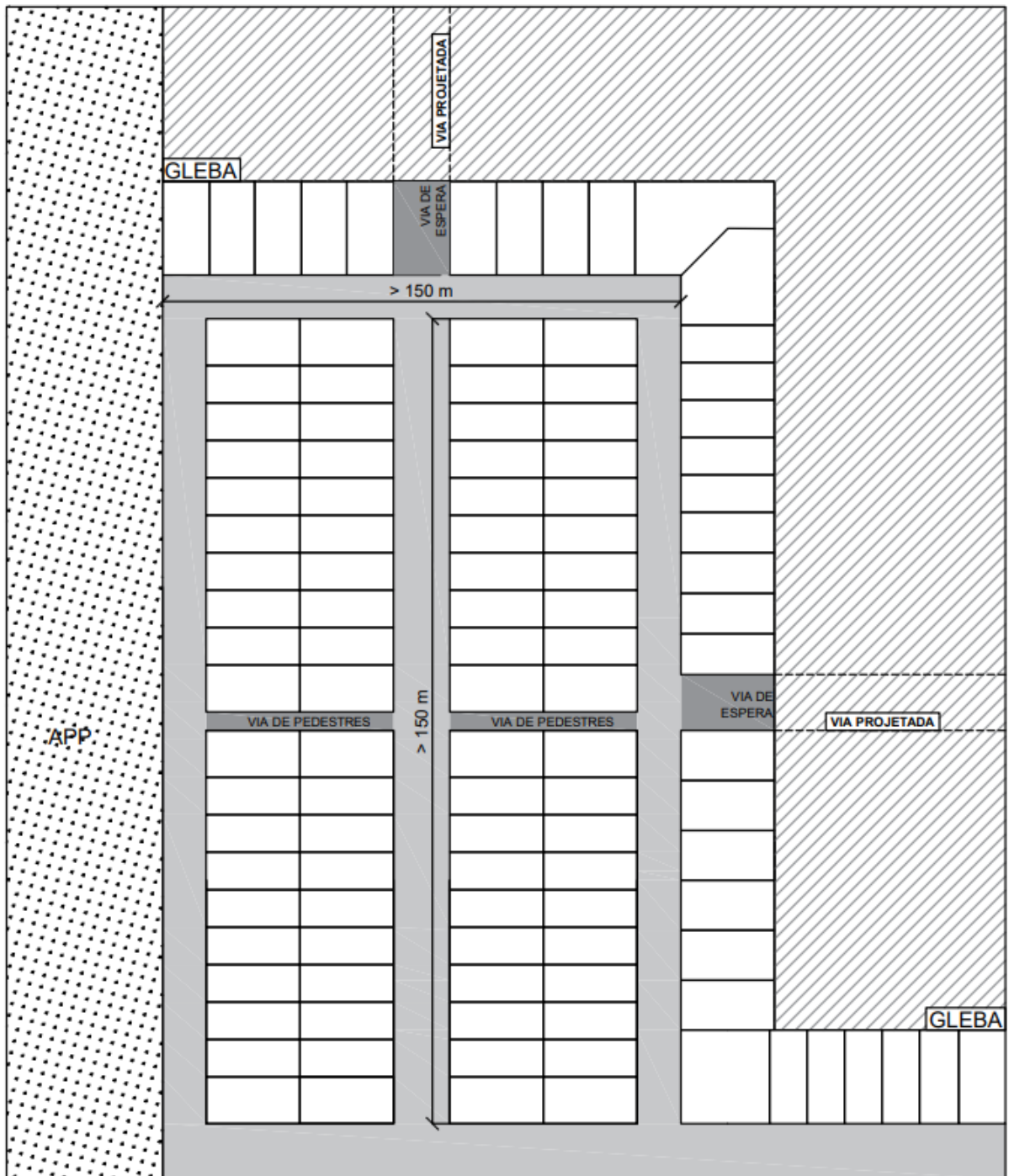


VIA COLETORA

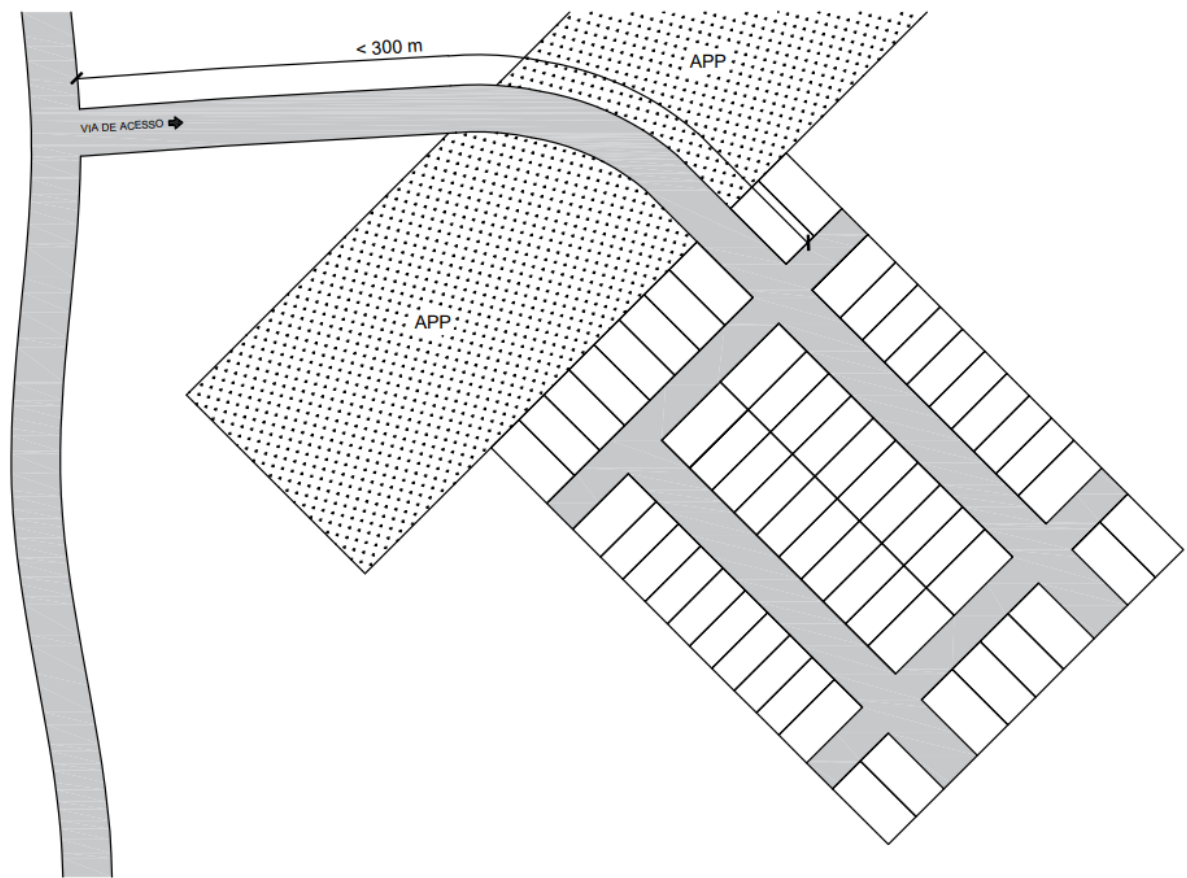


VIA LOCAL

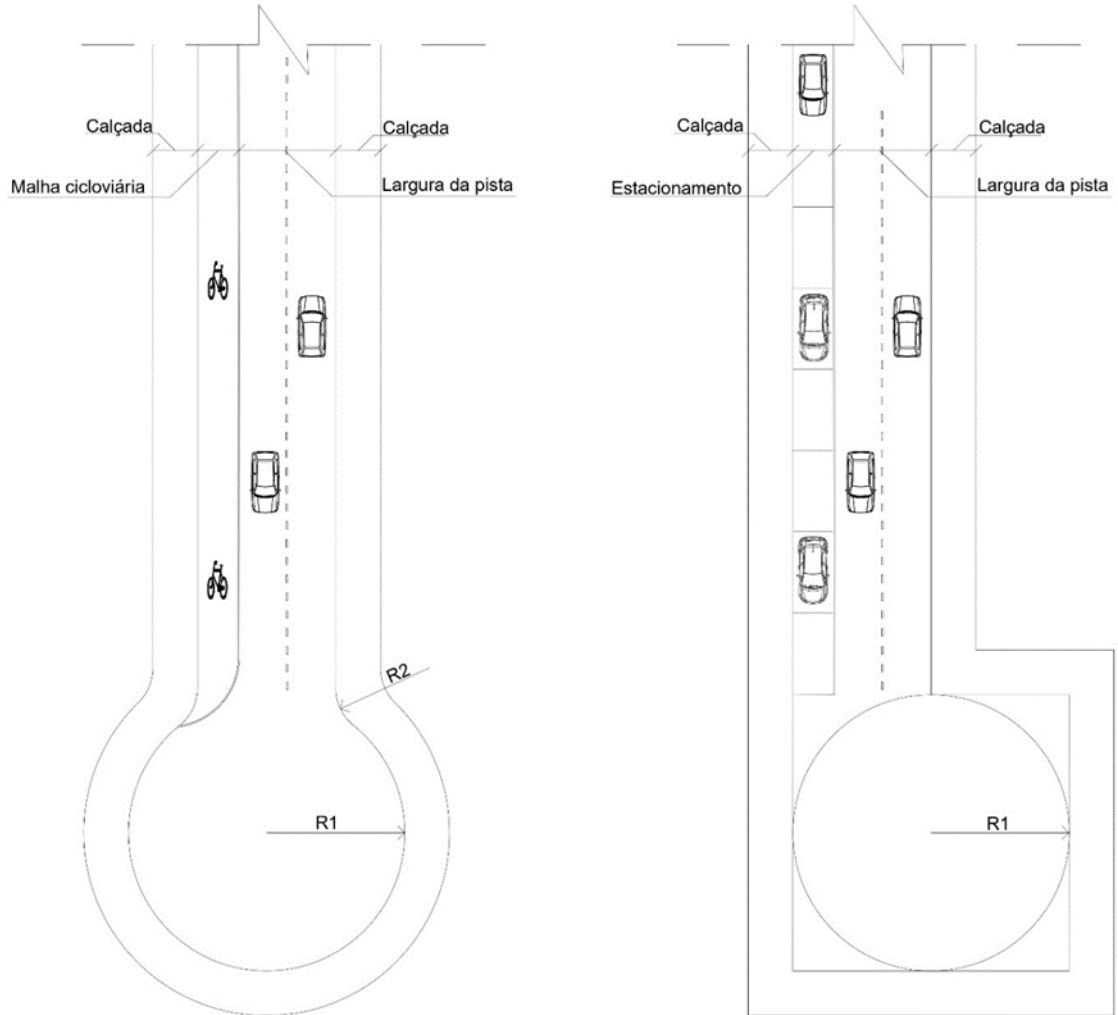
ANEXO II  
CROQUI ILUSTRATIVO DISPOSIÇÕES DE QUADRAS, VIAS DE ESPERA E DE PEDESTRES



ANEXO III  
CROQUI ILUSTRATIVO DO PROLONGAMENTO DE VIAS PARA TRANSPOR AP



# ANEXO IV PRAÇA DE RETORNO



R1 = Igual ou superior a pista

R2 = Largura da Calçada