

LEI COMPLEMENTAR Nº 128, de 12 de maio de 2008.



ESTABELECE AS NORMAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE CAÇADOR.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇADOR, faz saber a todos os habitantes do Município, que a Câmara Municipal aprovou e fica parcialmente sancionada a seguinte, LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Todo e qualquer Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Caçador, efetuado por particulares ou por entidade pública, é regulado pela presente Lei, obedecidas às normas federais e estaduais pertinentes.

Parágrafo Único. Para efeito desta Lei consideram-se as seguintes definições, além daquelas constantes no glossário:

I - loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento: é 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, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - lote: é o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

~~IV - infra-estrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, tratamento de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação com pavimentação primária;~~

IV - infraestrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, tratamento de esgoto sanitário, implantação de tubulação para esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e as vias de

circulação com pavimentação com asfalto, com paralelepípedos e/ou lajotas, na forma aprovada pela Municipalidade. (Redação dada pela Lei Complementar nº 235/2011)

V - loteamento particular: é aquele de propriedade da iniciativa privada, em que é obrigatória a implantação total da infra-estrutura pelo proprietário ou empreendedor, cuja dimensão dos lotes está definida na Lei de Zoneamento e Uso do Solo, de acordo com a localização da área e a sua destinação;

VI - loteamento de interesse social: é aquele promovido pela Prefeitura ou pela iniciativa privada em parceria com a Prefeitura, em que as exigências quanto à dimensão dos lotes e infra-estrutura poderão ser menores que as estabelecidas para o loteamento particular, visando à redução do custo da terra com a finalidade de resolver o problema de assentamento de população de baixa renda, de acordo com a regulamentação específica;

VII - equipamentos comunitários: os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, segurança, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao poder público;

VIII - equipamentos urbanos: os equipamentos públicos de abastecimento de água industrial e potável, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais.

Art. 2º A execução de qualquer loteamento ou desmembramento depende de licença prévia e aprovação do projeto pelo Executivo Municipal.

Art. 3º Somente será admitido o Parcelamento do Solo para fins urbanos em áreas urbanas definidas por lei municipal.

§ 1º Os loteamentos e desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com os parâmetros previstos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e demais normas vigentes.

§ 2º Em qualquer loteamento ou desmembramento as dimensões mínimas dos lotes devem obedecer às normas constantes da legislação de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 4º Os loteamentos para serem implantados devem obedecer à projeção do sistema viário do Município.

Art. 5º Os loteamentos deverão apresentar as licenças ambientais expedidas pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo Único. Sendo exigido o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, este deverá ser entregue junto com o projeto definitivo.

CAPÍTULO II DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS

Seção I Da Consulta Prévia

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel (Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel);

II - planta do imóvel na escala 1:2.000 e em meio digital, que conterà no mínimo:

- a) divisas do imóvel, com as respectivas dimensões;
- b) benfeitorias existentes;
- c) árvores frondosas, bosques e florestas e monumentos naturais e artificiais;
- d) nascentes, grutas, rios, riachos, ribeirões e córregos;
- e) serviços de utilidade pública, institucionais, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos existentes no local e em até 200,00m (duzentos metros) nas adjacências da área a ser loteada, com as respectivas distâncias em relação ao imóvel;
- f) construções relevantes (acima de 250,00m²), arruamentos, rodovias, linhas de transmissão de energia, adutoras, servidões e mais obras ou instalações existentes e as demais indicações topográficas que interessem no local e em até 200,00m (duzentos metros) nas adjacências da área a ser loteada, com as respectivas distâncias em relação ao imóvel;
- g) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- h) levantamento plani-altimétrico, com curvas de nível de metro em metro, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART de profissional legalmente habilitado;
- i) cálculo da área do imóvel ou levantamento em meio digital (Auto Cad ou similar) que possibilite sua conferência;
- j) arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação e as distâncias da área a ser loteada;
- k) laudo geológico, quando se julgar necessário;
- l) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- m) as características e especificações das zonas de uso contíguas;
- n) outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento a critério da autoridade municipal competente.

~~Parágrafo Único. O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados, com 2 (duas) vias da planta do imóvel assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.~~

~~CREA, e cópia em meio digital da planta do imóvel e levantamentos com extensão dwg.~~

Parágrafo Único. O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados, com 2 (duas) vias da planta do imóvel assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, e cópia em meio digital da planta do imóvel e levantamentos com extensão dwg. (Redação dada pela Lei Complementar nº 293/2015)

Art. 7º A Prefeitura indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes para o projeto do loteamento:

I - as vias e logradouros públicos existentes ou projetados, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionados com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitados e ter continuidade na gleba a lotear;

II - o traçado básico do sistema viário principal, bem como a largura das vias obedecendo:

- a) vias locais: 12m (doze metros);
- b) vias arteriais e coletoras: 16m (dezesesseis metros);
- c) eixos viários conforme determinação do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador - IPPUC e não inferior a 16m (dezesesseis metros);

~~III - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis e faixa de domínio de rodovias e ferrovias;~~

III - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas para colocação de tubulação do esgoto sanitário, faixas não edificáveis e faixa de domínio de rodovias e ferrovias; (Redação dada pela Lei Complementar nº 235/2011)

IV - as diretrizes de uso e ocupação da área definidas em legislação específica;

V - a localização das áreas para a implantação de equipamento urbano e comunitário e das áreas verdes (áreas livres de uso público);

VI - demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

Art. 8º Após análise e julgamento pelo órgão competente, das condições legais do loteamento, o requerente será notificado do resultado diretamente na Prefeitura e será expedida a Consulta Prévia num prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da data do protocolo e prorrogáveis por igual prazo no caso da necessidade de esclarecimento ou complementação de dados por parte do interessado.

~~§ 1º A Consulta Prévia tem prazo de validade por 6 (seis) meses, podendo ser renovada, a pedido do loteador e à critério da Prefeitura, até o prazo máximo de 12 (doze) meses, desde que não tenha ocorrido alteração nas normas legais que as fundamentaram.~~

§ 1º A Licença Prévia tem prazo de validade por 12 (doze) meses, podendo ser renovada, a pedido do loteador e a critério da Prefeitura, por no máximo mais 12 (doze) meses, desde que não tenha ocorrido alteração nas normas legais que as fundamentaram. (Redação dada pela Lei Complementar nº 186/2010)

§ 2º O encaminhamento do projeto de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

a) laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela concessionária dos serviços de abastecimento pelo qual fique constatado que o empreendimento será plenamente atendido pelo sistema de abastecimento de água da cidade.

Seção II Da Apresentação do Projeto

Art. 9º O projeto de loteamento deve ser apresentado por requerimento junto à Prefeitura Municipal, contendo:

I - consulta prévia, dentro do prazo de validade;

II - planta geral do loteamento, com orientação magnética e com curvas de nível eqüidistantes de 1,00m (um metro), nas escalas: 1:2.000, em 3 (três) cópias impressas e arquivos em meio digital extensão dwg, contendo:

a) arruamento de acordo com as normas legais, contendo as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, bem como a seção transversal tipo de todas as vias de circulação e áreas de uso público com a largura das pistas de rolamento e dos passeios;

b) áreas de reserva legal de proteção ambiental;

c) áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público;

d) bosques naturais ou artificiais e árvores frondosas que serão preservadas;

e) construções existentes;

f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações, que deverá ser contínua, não se admitindo dois lotes com número idêntico em um mesmo loteamento;

g) cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais e sistema de escoamento das águas pluviais com indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento;

h) quadro estatístico contendo as áreas e percentuais do terreno, da área total alienável, das vias públicas, dos espaços livres, da área destinada ao Município para equipamentos públicos;

- i) outras informações que forem necessárias;
- j) projeto de terraplanagem demonstrando as cotas finais após a execução da movimentação da terra. (Redação acrescidas pela Lei Complementar nº 293/2015)

III - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição do loteamento, com as suas características e fixação das zonas de uso predominante;
- c) indicação das áreas bruta, líquida, loteável, bem como da área de arruamento e das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- d) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na Consulta Prévia do loteamento;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área pública total, discriminando áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidades públicas, com suas respectivas porcentagens;

IV - certidão negativa de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

~~V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART dos profissionais legalmente habilitados;~~

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT dos profissionais legalmente habilitados; (Redação dada pela Lei Complementar nº 293/2015)

VI - certidão de inteiro teor expedida pelo Registro de Imóveis, referente ao terreno a ser loteado;

VII - certidão negativa de ação real referente ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

VIII - certidão negativa de ações penais com respeito a crimes contra o patrimônio e contra a administração pública com referência a Loteadora ou Loteador;

IX - certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

X - projetos das infra-estruturas existentes no local;

XI - projeto da rede de abastecimento de água devidamente aprovado pelos órgãos competentes;

XII - recolhimento de taxas de consulta prévia;

XIII - relatório de impacto ambiental, quando exigido na licença prévia;

XIV - projeto de drenagem;

XV - projeto de rede de energia elétrica do loteamento devidamente aprovado pelo órgão competente;

~~XVI - cronograma da execução das obras de infra-estrutura urbana, com o prazo máximo de 12 (doze) meses;~~

XVI - cronograma da execução das obras de infraestrutura urbana, com o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses; (Redação dada pela Lei Complementar nº 186/2010)

XVII - apresentação da Licença Ambiental de Implantação - LAI emitida pela FATMA, e licenciamento do IBAMA quando for o caso;

XVIII - modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

~~XIX - projeto de arborização (densidade mínima: 1 árvore/lote);~~

XIX - projeto de arborização (densidade mínima: 1 árvore/2 lotes); (Redação dada pela Lei Complementar nº 186/2010)

XX - declaração de responsabilidade para a colocação das placas de identificação das ruas e avenidas com as devidas numerações de acordo com o modelo fornecido pelo órgão responsável da Prefeitura;

~~XXI - projeto de rede e tratamento de esgoto devidamente aprovado pelo órgão competente, quando esta for implantada junto com o loteamento.~~

XXI - projeto de implantação de tubulação para implantação de esgoto sanitário devidamente aprovado pelo órgão municipal competente. (Redação dada pela Lei Complementar nº 235/2011)

XXII - os equipamentos urbanos, especialmente a implantação do serviço de energia elétrica, do esgoto pluvial, rede de abastecimento de água e a tubulação para implantação de esgoto sanitário, deverão ser complementados com a tubulação respectiva, de forma que os futuros proprietários de lotes não necessitem agredir a pavimentação implantada, para dar acesso de suas residências a tais equipamentos, na forma que o órgão competente do Município determinar. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 235/2011)

§ 1º As pranchas de projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 2º Nos casos em que as dimensões do loteamento exigirem escalas diferentes da estabelecida no inciso II, a utilização das mesmas deverá ser previamente autorizada pelo

órgão responsável pela aprovação do respectivo projeto.

~~§ 3º O projeto deverá ser assinado em todas as cópias pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional responsável, devidamente registrado no CREA e matriculado na Prefeitura Municipal.~~

§ 3º O projeto deverá ser assinado em todas as cópias pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional responsável, devidamente registrado no CREA e/ou CAU e matriculado na Prefeitura Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº 293/2015)

Art. 10 Atendidas as exigências técnicas e legais, o projeto será aprovado pela Prefeitura Municipal, no prazo de até 60 (sessenta) dias a partir da data do protocolo, prorrogáveis por mais 30 dias, a critério da Administração Municipal.

§ 1º Caso haja necessidade de esclarecimento ou complementação de dados por parte do interessado, será suspensa a contagem de 60 (sessenta) dias de prazo do caput deste artigo, reiniciando o mesmo, após o atendimento da medida por parte do interessado.

§ 2º O interessado deverá atender, no prazo de 15 (quinze) dias, ao pedido de esclarecimento ou complementação de dados formulado pelo órgão competente no curso do processo, salvo prorrogação maior concedida por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 11 Satisfeitas as exigências legais e aprovado o projeto, o interessado assinará junto à Prefeitura Municipal um termo de acordo no qual se obrigará a:

~~I - executar, no prazo fixado pelo cronograma físico-financeiro proposto, a abertura das vias de circulação e praças, com a terraplanagem e pavimentação primária do tipo cascalho ou brita, de todas as ruas do loteamento conforme especificação da Prefeitura, bem como as obras e equipamentos previstos no projeto de infra-estrutura;~~

~~I - executar, no prazo fixado pelo cronograma físico-financeiro proposto, a abertura das vias de circulação e praças, com a terraplanagem e pavimentação primária do tipo cascalho ou brita, de todas as ruas do loteamento conforme especificação da Prefeitura, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de abastecimento de água potável e arborização do loteamento, bem como as obras e equipamentos previstos no projeto de infraestrutura; (Redação dada pela Lei Complementar nº 186/2010)~~

I - executar, no prazo fixado pelo cronograma físico-financeiro proposto, a abertura das vias de circulação e praças, com a terraplanagem e pavimentação com asfalto, paralelepípedos e/ou lajota, de todas as ruas do loteamento conforme especificação da Prefeitura, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, rede de esgoto sanitário a ser implantado, e arborização do loteamento, bem como as obras e equipamentos previstos no projeto de infraestrutura; (Redação dada pela Lei Complementar nº 235/2011)

II - implantar marcos delimitadores de todas as quadras de acordo com o padrão da Prefeitura e proceder a demarcação dos lotes;

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

~~IV - fazer constar nos compromissos de compra e venda do lote a condição de que os mesmos só poderão receber a construção depois de executadas as obras de infra-estrutura, como a rede de energia elétrica pública, iluminação pública, abastecimento de água potável e execução das vias de circulação com pavimentação primária, durante a vigência do cronograma de obras;~~

IV - fazer constar nos compromissos de compra e venda do lote a condição de que os mesmos só poderão receber a construção depois de executadas as obras de infraestrutura, como a rede de energia elétrica pública, iluminação pública, abastecimento de água potável e execução das vias de circulação com pavimentação em asfalto, com paralelepípedos e/ou lajotas, durante a vigência do cronograma de obras; (Redação dada pela Lei Complementar nº 235/2011)

V - afixar placa indicativa em local visível no loteamento, a partir do início das obras, conforme padrão aprovado pelo IPPUC, contendo as seguintes informações:

- a) nome do loteamento;
- b) nome do loteador;
- ~~e) nome dos responsáveis técnicos pelo loteamento, com o respectivo número de registro no GREA e na Prefeitura Municipal;~~
- c) nome dos responsáveis técnicos pelo loteamento, com o respectivo número de registro no CREA e/ou CAU e na Prefeitura Municipal; (Redação dada pela Lei Complementar nº 293/2015)

VI - não vender, compromissar, ceder, transacionar ou onerar, a qualquer título, o objeto da caução, referente à garantia prevista nesta Lei.

§ 1º Os marcos de alinhamento e nivelamentos a que se refere o inciso II deste artigo deverão ser de concreto, segundo padrão da Prefeitura.

~~§ 2º O loteador terá prazo estabelecido no cronograma, de no máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de expedição do alvará de licença, para executar as obras e serviços de infra-estrutura, podendo esse prazo ser prorrogado, se necessário, a pedido devidamente justificado do loteador e a critério da Prefeitura, até no máximo 12 (doze) meses.~~

§ 2º O Loteador terá prazo estabelecido no cronograma, de no máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de expedição da Certidão de Aprovação do Loteamento emitido pelo IPPUC, para executar as obras e serviços de infraestrutura, podendo esse prazo ser prorrogado, se necessário, a pedido devidamente justificado do loteador e a critério da

Prefeitura, por até no máximo mais 12 (doze) meses. (Redação dada pela Lei Complementar nº 186/2010)

§ 3º O lote nas condições a que se refere o § 2º poderá receber construção quando possuir infra-estrutura básica descrita no parágrafo único do art. 50, sem prejuízo as obras previstas no inciso I deste artigo.

§ 4º O loteador não poderá comercializar qualquer lote sem que tenha sido efetuado o seu registro em cartório imobiliário.

Art. 12 Uma vez aprovado o plano de loteamento e deferido o processo, o Chefe do Poder Executivo expedirá um Decreto de aprovação do projeto de loteamento, no qual deverá constar:

I - dados que caracterizem e identifiquem o loteamento;

II - as condições em que o loteamento foi aprovado;

III - indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos comunitários, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal, como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura;

IV - indicação das áreas a serem caucionadas, na forma do art. 13, como garantia da execução das obras;

V - anexo no qual conste a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução física.

Art. 13 Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços exigidos para o loteamento, o interessado apresentará em garantia à Prefeitura, mediante documento hábil, caução real ou fidejussória, lotes em número proporcional aos custos de implantação da infra-estrutura acrescida de 10%.

§ 1º Os custos para implantação da infra-estrutura serão apresentados pelo loteador o qual será submetido à análise do IPPUC, que emitirá parecer.

~~§ 2º A caução quando real será instrumentada por escritura pública, que deverá ser averbada no registro imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador.~~

§ 2º A caução quando real será instrumentada por documento legal entre o Loteador e a Prefeitura, que deverá ser averbada no registro imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador. (Redação dada pela Lei Complementar nº 186/2010)

§ 3º No ato de aprovação de projetos, bem como na escritura de caução mencionadas neste artigo deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado.

§ 4º Esgotado o prazo de execução das obras mínimas de infra-estrutura exigidas através da presente Lei, o Município assumirá a execução das obras de infra-estrutura, revertendo em benefício próprio as garantias oferecidas pelo loteador, assegurando ao loteador o direito de comercialização dos lotes restantes após descontado a importância desembolsada pelo Município, referente as despesas de execução das obras de infra-estrutura realizadas pelo Município junto ao loteamento.

§ 5º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no Cronograma de Obras, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia oferecida e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas, que se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a Lei prescrever, podendo o Município assumir a execução das obras de forma direta ou indireta.

§ 6º Poderão ser expedidos certificados de conclusão parcial de obras de urbanização, para fins de liberação dos lotes caucionados, mantendo-se caucionado o número de lotes proporcional aos custos de implantação da infra-estrutura restante, acrescido de 10%, conforme determina o caput deste artigo.

§ 7º Nos casos de loteamentos de interesse social, a critério da Prefeitura, poderão ser dispensadas as garantias para execução das obras.

Art. 14 Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal nº 6766, de 19/12/79.

Parágrafo Único. A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do cartório de registro de imóveis.

Art. 15 Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidas para o loteamento, após requerimento do interessado e vistoria do órgão competente, a Prefeitura liberará a área caucionada mediante a expedição de Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização.

Parágrafo Único. Na medida em que os serviços e obras de infra-estrutura urbana forem concluídos a Prefeitura poderá, quando solicitada, liberar a área caucionada correspondente aos serviços ou obras executados.

Art. 16 Desde a data de inscrição do loteamento em cartório imobiliário, passam a integrar o domínio público do Município, as vias, praças e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 17 O loteamento será submetido à fiscalização da Prefeitura e dos demais órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana.

§ 1º Deverá ser comunicado, por escrito, à Prefeitura e aos órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviços de infra-estrutura exigida para o loteamento, sem prejuízo de outras comutações cabíveis.

Seção III Das Normas Técnicas

Art. 18 Os projetos de loteamento deverão ser executados de modo a se obter conjuntos urbanos harmônicos, visando a melhor disposição para os logradouros públicos, estradas, avenidas, ruas, praças, jardins, parques, bem como para os lotes, compatibilizando-se a localização, a topografia, o suporte natural, o sistema viário, o uso do solo, atendidas as disposições legais aplicáveis conforme exigências da Prefeitura.

Parágrafo Único. Fica a critério da Prefeitura a aceitação ou recusa integral do projeto de loteamento apresentado, ou de qualquer de seus detalhes, podendo ainda a Prefeitura impor exigências no sentido de melhorar os arruamentos propostos, tendo em vista o sistema viário e desenvolvimento provável da região interessada, bem como a localização das áreas institucionais ou outro motivo de interesse do Município.

Art. 19 Não caberá à Prefeitura a responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 20 Os loteamentos e arruamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificarem outros setores da cidade já existentes.

Art. 21 Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas, solo ou a atmosfera, deverão obedecer às normas de controle de poluição ditadas pelos órgãos competentes, e com apresentação do Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, devidamente registrado por profissionais legalmente habilitados.

Art. 22 Nenhum parcelamento do solo será permitido:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VI - em terrenos situados nas Zonas de Interesse Ambiental, conforme estabelecido na lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 23 Os projetos de loteamento deverão demonstrar atendimento aos seguintes requisitos legais:

I - definir as áreas destinadas ao sistema de circulação viária;

II - definir as áreas destinadas a usos institucionais ou comunitários, bem como a espaços livres de uso público, obedecidos os parâmetros estabelecidos nesta Lei;

III - definir a faixa não edificável ao longo de fundo de vales, das águas correntes e dormentes, com largura determinada pela legislação federal, salvo outras exigências contidas em legislação específica;

IV - delimitar a faixa de domínio público, não edificável, ao longo das faixas das rodovias, ferrovias, dutos, salvo outras exigências da legislação específica;

V - articular as vias do loteamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizá-las com a topografia local e dimensioná-las de acordo com as necessidades do sistema viário, conforme a regulamentação da presente Lei;

VI - os lotes terão as dimensões mínimas conforme determinado na Lei de Zoneamento e Uso do Solo;

VII - demonstrar, em quadro estatístico no projeto de loteamento, as áreas e respectivos percentuais da área total, da área líquida loteada, das áreas institucionais, da área verde e do arruamento.

~~§ 1º Toda gleba a ser loteada deverá destinar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) de sua área total para o sistema viário, área institucional e áreas verdes.~~

§ 1º Toda gleba a ser loteada deverá destinar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) de sua área útil para o sistema viário, área institucional e áreas verdes. (Redação dada pela Lei Complementar nº 293/2015)

~~§ 2º A área destinada ao equipamento urbano comunitário deverá ser no mínimo igual a 5% (cinco por cento) da área total do loteamento.~~

§ 2º A área destinada ao equipamento urbano comunitário deverá ser no mínimo igual a 5% (cinco por cento) da área útil do loteamento. (Redação dada pela Lei Complementar nº 293/2015)

~~§ 3º A área destinada à área verde e espaço livre de uso público deverá ser no mínimo igual a 10% (dez por cento) da área total do loteamento.~~

§ 3º A área destinada à área verde e espaço livre de uso público deverá ser no mínimo igual a 10% (dez por cento) da área útil do loteamento. (Redação dada pela Lei Complementar nº 293/2015)

§ 4º No mínimo 50% (cinquenta por cento) da área destinada ao equipamento comunitário deverá ser edificável.

§ 5º As áreas destinadas ao equipamento comunitário, bem com as áreas verdes e espaços livres de uso público, serão determinadas pela Prefeitura.

§ 6º O percentual de áreas públicas previstas no § 1º deste artigo poderá ser reduzido nos casos de loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 24 A tramitação dos processos referentes à aprovação de arruamentos e loteamentos será regulamentada por Decreto do Executivo.

Art. 25 Junto às rodovias será obrigatório a reserva de faixa non aedificandi, de cada lado, a contar a partir do eixo da rodovia.

§ 1º Para rodovias federais será obrigatória a reserva de faixa de 15,00m (quinze metros) de largura para cada lado, respeitada a legislação federal.

§ 2º Para rodovias estaduais será obrigatória a reserva de faixa de 14,00m (quatorze metros) de largura para cada lado, respeitada a legislação estadual.

§ 3º Para rodovias municipais será obrigatório a reserva de faixa de 14,00m (quatorze metros) de largura para cada lado.

Seção IV Das Vias de Circulação e Das Quadras

Art. 26 As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, assegurar a continuidade do traçado do sistema viário existente ou projetado e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º O acesso a qualquer loteamento deverá ser feito, pelo menos, por uma via local com largura de no mínimo 12,00m (doze metros).

§ 2º Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa máxima das principais vias do loteamento poderá atingir 15% (quinze por cento), apenas em uma extensão máxima de 100,00m (cem metros) e a declividade máxima das demais vias do loteamento será de 20% (vinte por cento).

Art. 27 As vias de circulação poderão terminar nas divisas de gleba a arruar quando seu prolongamento estiver previsto no sistema viário do Município ou quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, tal interessar a este sistema.

Art. 28 A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia dos órgãos competentes da Prefeitura.

§ 1º A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente no plano aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela função característica possa ser de categoria inferior.

§ 2º O sistema viário do loteamento deve-se considerar a faixa de rolamento mais a largura mínima destinada à calçada, de acordo com a categoria da via de circulação.

Art. 29 O comprimento das quadras não poderá ser superior a 260,00m (duzentos e sessenta metros).

Seção V Das áreas de Uso Público

Art. 30 Todo loteamento deverá prever, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para uso público e institucional, necessárias aos equipamentos do Município, no ato da aprovação do respectivo loteamento.

Parágrafo Único. Não serão consideradas áreas verdes, as remanescentes de parcelas loteadas e inferiores a 1.000,00m² (um mil metros quadrados).

Seção VI Das Obras e Serviços Exigidos

Art. 31 Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagados ou sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados ou executadas obras de drenagem necessárias.

Art. 32 São condições necessárias para a aprovação de qualquer arruamento ou loteamento, a execução, pelo interessado e sem qualquer ônus à Prefeitura, de todas as obras de terraplanagem, pontes e muro de arrimo, se necessários, bem como outros exigidos por esta Lei.

Art. 33 Os cursos d'água não poderão ser aterrados, retificados ou tubulados sem prévia anuência dos órgãos ambientais competentes.

Art. 34 Nas vias de circulação dos loteamentos será obrigatória a arborização, segundo especificação do órgão competente da Prefeitura.

Art. 35 Em nenhum caso, os arruamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras deverão ser executadas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 36 A Prefeitura poderá exigir em cada arruamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva de faixa não edificante, na frente, lateral ou fundo dos lotes, para redes de água, esgoto e outros equipamentos urbanos.

Art. 37 A Prefeitura somente receberá para oportuna entrega ao uso público e respectiva denominação, as vias de comunicações e logradouros que se encontrarem nas condições previstas nesta Lei.

§ 1º Enquanto a execução das vias e logradouros públicos não forem aprovados pela Prefeitura, ao seu proprietário, será lançado o imposto territorial das respectivas áreas.

§ 2º A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares, assim como a numeração das edificações, são privativos do Poder Público Municipal.

Art. 38 Nos contratos de compromisso de compra e venda de lotes e nas respectivas escrituras definitivas deverá o responsável pelo loteamento, fazer constar, obrigatoriamente, as restrições a que estejam sujeitos pelos dispositivos desta Lei.

Art. 39 As infrações a presente Lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, bem como a aplicação de multas pela Prefeitura.

Art. 40 Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura.

Art. 41 Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura, até a sua regularização.

Parágrafo Único. Nas desapropriações não se indenizarão as benfeitorias nos loteamentos irregulares e não serão considerados como terrenos loteados ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como loteamentos urbanos ou para fins urbanos.

Art. 42 A Prefeitura poderá regulamentar por Decreto, normas ou especificações adicionais, para execução dos serviços e obras exigidos por Lei.

Seção VII

Dos Desmembramentos e Remembramentos

Art. 43 Em qualquer caso de desmembramento ou remembramento de terrenos, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura, mediante a apresentação da respectiva planta de localização de que faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados.

Art. 44 A aprovação do projeto a que se refere o art. 43 só poderá ser permitida quando:

I - os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas nas zonas específicas a que pertencerem, conforme legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 45 Para aprovação do desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta do projeto de desmembramento ou remembramento, com orientação magnética, cálculo da área do imóvel, na escala: 1:500, em 3 (três) cópias impressas e arquivos em meio digital extensão dwg, contendo:

- a) a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- b) a indicação do uso predominante no local e da divisão pretendida na área a ser desmembrada;
- c) divisas do imóvel, com as respectivas dimensões e ângulos;
- d) benfeitorias existentes;
- e) árvores frondosas, bosques e florestas e monumentos naturais e artificiais;
- f) nascentes, grutas, rios, riachos, ribeirões e córregos;
- g) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- h) cálculo da área do imóvel ou levantamento em meio digital (Auto Cad ou similar) que possibilite sua conferência;

II - memorial descritivo dos lotes, com as devidas confrontações;

~~III - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART de profissional legalmente habilitado;~~

III - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de profissional legalmente habilitado; (Redação dada pela Lei Complementar nº 293/2015)

IV - título de propriedade do imóvel (Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel).

~~Parágrafo Único. O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 3 (três) vias da planta do imóvel assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.~~

Parágrafo Único. O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 3 (três) vias da planta do imóvel assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU. (Redação dada pela Lei Complementar nº 293/2015)

Art. 46 Aplica-se ao processo de aprovação de projetos de desmembramentos, no que couber, o disposto quando da aprovação de projeto de loteamento.

~~**Art. 47** No desmembramento de lote com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) será obrigatório a destinação de no mínimo 15% (quinze por cento) de sua área total para a implantação de equipamento comunitário, salvo lotes decorrentes de loteamento cuja destinação de área pública já tenha atendido às exigências mínimas estabelecida por esta Lei.~~

Art. 47 No desmembramento de lote com área superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) será obrigatório a destinação de no mínimo 15% (quinze por cento) de sua área total para a implantação de equipamento comunitário, salvo lotes decorrentes de loteamento cuja destinação de área pública já tenha atendido às exigências mínimas estabelecida por esta Lei e de lote resultado de desmembramento anterior.

Parágrafo único. Poderá ser dispensado, até 90% (noventa por cento), da destinação a que se refere o caput, quando se tratar de empreendimento que atenda os requisitos de concessão de estímulo material na forma da Lei Complementar nº 106/2007, que disciplina a Política Municipal de Desenvolvimento Econômico. (Redação dada pela Lei Complementar nº 337/2017)

Art. 48 Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas e as Normas Técnicas exigidas para o loteamento, especialmente as contidas nos arts. 18 a 26 desta Lei.

CAPÍTULO III

DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 49 Nos loteamentos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura urbana:

I - demarcação das quadras, lotes, logradouros e vias de circulação, que deverão ser mantidos em perfeitas condições até total comercialização dos lotes;

II - abastecimento de água potável, de acordo com o dimensionamento das normas da concessionária e da ABNT, com vazão suficiente para dar atendimento ao loteamento;

III - rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar e iluminação pública de acordo com o tipo da via do loteamento, observando:

a) nas vias normais deverá ser instalado posteamento padrão CELESC e iluminação pública em todos os postes com capacidade de lumes não inferior a 70 watts por poste, em vapor de sódio ou mais eficiente em relação ao fluxo luminoso/potência;

b) nas ruas e avenidas classificadas como eixos viários principais, anéis viários e eixos viários complementares (vias arteriais e coletoras) deverá ser instalado o mesmo tipo de posteamento indicado acima, e luminárias fechadas de 250 watts (vapor de sódio) ou mais eficiente em relação ao fluxo luminoso/potência;

IV - terraplanagem e pavimentação de todas as ruas do loteamento, de acordo com as normas técnicas emitidas pelo setor competente da Prefeitura e as normas da ABNT;

V - equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, tais como galeria de águas pluviais, sarjetas, meio-fio, dissipadores de energia e destinação final das águas, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do profissional legalmente habilitado responsável pelo projeto;

VI - arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas, obedecendo aos padrões e parâmetros indicados em regulamentação específica, salvo na hipótese de sua impossibilidade e, neste caso, deverá ser atendida a especificação da Prefeitura Municipal;

VII - construção de encostas, quando necessário;

VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno;

IX - equipamento urbano constante da tubulação e complementos necessários para implantação de esgoto sanitário, na forma determinada pelo órgão competente da Municipalidade. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 235/2011)

~~Parágrafo Único. A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, bem como os loteamentos já aprovados e registrados que necessitem de remodelação para readequação de áreas, consistirá, no mínimo, de:~~

Parágrafo Único. A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, bem como os loteamentos já aprovados e registrados que necessitem de remodelação para readequação de áreas, consistirá, no mínimo, na forma determinada pelo órgão competente da Municipalidade de: (Redação dada pela Lei Complementar nº 235/2011)

- a) demarcação das quadras, lotes, logradouros e vias de circulação, que deverão ser mantidos em perfeitas condições, até total comercialização dos lotes;
- ~~b) vias de circulação com pavimentação em saibro, no mínimo;~~
- b) vias de circulação com pavimentação asfáltica, com paralelepípedos e/ou lajotas; (Redação dada pela Lei Complementar nº 235/2011)
- c) escoamento de águas pluviais;
- d) rede para o abastecimento de água potável;
- e) soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

CAPÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 50 Conceitua-se loteamento fechado aquele que seja cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, compreendendo 2 (duas) situações específicas:

I - loteamentos fechados a serem implantados no Município deverão observar as disposições constantes nesta Lei que dispõe sobre o Parcelamento do Solo urbano e na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Caçador;

II - loteamentos abertos já implantados, que venham a tornar-se fechados, total ou parcialmente, nos termos desta Lei;

§ 1º Entende-se por parcial, para os fins dispostos no inciso II deste artigo, o fechamento de rua isolada ou conjunto de ruas contidas no mesmo loteamento aberto, visando à segurança dos moradores e proprietários dos lotes compreendidos na porção territorial.

§ 2º Os loteamentos abertos já implantados poderão requerer o fechamento total ou parcial, observado o disposto no § 1º deste artigo, e sua aprovação estará condicionada à análise do projeto pelo IPPUC com parecer favorável da Comissão Técnica de Urbanismo.

Seção I Das Regras Para Fechamento

SUB-SEÇÃO I DA CONCESSÃO DE USO

Art. 51 Todas as áreas públicas destinadas às áreas verdes e espaço livre de uso público e as vias de circulação compreendidas no perímetro interno a ser fechado serão objeto de concessão de uso.

§ 1º Na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, as áreas verdes e espaço livre de uso público e as vias de circulação que serão objeto de concessão de uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento.

§ 2º As áreas públicas destinadas às áreas verdes e espaço livre de uso público dos loteamentos fechados a serem implantados, por ocasião da apresentação do projeto de loteamento, deverão disponibilizar o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de sua porção em área externa e contígua ao perímetro fechado, não incidindo sobre esta concessão de uso.

Art. 52 A concessão de uso das áreas públicas, inclusive as vias de circulação, será de até 50 anos, podendo ser prorrogado, sendo passível de revogação a qualquer tempo a juízo da Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.

Art. 53 A concessão de uso das áreas públicas somente será outorgada à entidade representativa dos proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro a ser fechado, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com a explícita definição dessa responsabilidade no instrumento de constituição.

Art. 54 A formalização da concessão de uso dar-se-á nos seguintes termos:

I - o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano - IPPUC deverá analisar previamente, nos autos do processo administrativo:

- a) a implantação do loteamento fechado;
- b) o fechamento total ou parcial de loteamento aberto;

II - a oficialização da concessão de uso dar-se-á por meio de lei específica que conterà os seguintes elementos básicos:

- a) identificação completa da entidade representativa de moradores à qual se efetivará a concessão;
- b) a descrição dos bens públicos envolvidos na concessão;
- c) os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica da Administração Municipal para qualquer outra utilização dessas áreas;
- d) a possibilidade de revogação da concessão a qualquer tempo, sem direito a indenização, a critério da Administração Municipal;
- e) a posterior lavratura de Termo de Concessão de Uso, a ser procedida pela Administração Municipal;

III - a concessão de uso outorgada será registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula do loteamento, às expensas da entidade concessionária.

§ 1º Tanto a implantação de loteamento fechado, como o fechamento total ou parcial de loteamento aberto, serão devidamente submetidos à análise do IPPUC e à Assessoria Jurídica do Município, com parecer favorável da Comissão Técnica de Urbanismo.

§ 2º O indeferimento de pedido de aprovação de projeto para implantação de loteamento fechado, bem como fechamento total ou parcial de loteamento aberto, deverá ser tecnicamente justificado pelo IPPUC, com base nos pareceres técnicos emitidos pelos órgãos competentes.

SUB-SEÇÃO II DAS RESTRIÇÕES ESTRUTURAIS

Art. 55 Para fins de aprovação de projeto de loteamento fechado a ser implantado e loteamento aberto a ser total ou parcialmente fechado, não poderão ser incluídas em seu perímetro fechado eixos viários, vias arteriais e coletoras que interliguem 2 (duas) vias do sistema viário existente.

Art. 56 As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá concessão de uso, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento a ser implantado e loteamento aberto a ser total ou parcialmente fechado, devendo situar-se fora do perímetro fechado.

Art. 57 A área máxima da gleba do loteamento fechado não poderá ultrapassar 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados), e obedecerá as considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, observados os limites das diretrizes estabelecidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor.

§ 1º No ato da solicitação do pedido de diretrizes, conforme art. 6º, na hipótese de loteamento fechado a ser implantado, deverá ser especificada a intenção do fechamento.

§ 2º As áreas fechadas situadas junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4m (quatro metros) sendo que as faixas resultantes terão tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela Associação dos Proprietários, não se aplicando tal exigência em caso de fechamento de loteamentos abertos já implantados.

Art. 58 Na hipótese do IPPUC, por ocasião de fixação de diretrizes viárias, vir a seccionar gleba objeto de projeto de loteamento fechado, essas vias serão liberadas para tráfego, sendo passíveis de permanecerem fechadas as porções remanescentes.

Art. 59 Além das disposições contidas nesta seção, também são requisitos essenciais para o fechamento total ou parcial de loteamento aberto:

I - a anuência de ao menos 80% (oitenta por cento) dos proprietários dos lotes inseridos na porção compreendida pelo fechamento;

II - o fechamento não poderá prejudicar o sistema viário da região;

III - os equipamentos urbanos institucionais não poderão ser incluídos no perímetro do fechamento, considerando-se como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV - as áreas públicas deverão ser desafetadas, a fim de poderem ser objeto de concessão;

V - as vias compreendidas no fechamento sejam de uso exclusivamente residencial, não obstruindo o acesso a estabelecimentos comerciais ou industriais;

VI - sejam obedecidas todas as disposições constantes na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor.

SUB-SEÇÃO III DOS ÔNUS DECORRENTE DO FECHAMENTO

Art. 60 Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da concessão serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, principalmente:

I - os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização;

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da pavimentação e da sinalização de trânsito;

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositada em local de fácil acesso ao serviço de coleta pública de resíduos sólidos;

IV - a limpeza e conservação das vias públicas;

V - a prevenção de sinistros;

VI - a manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII - o sistema de distribuição de água e coleta de esgotos, na hipótese de loteamento fechado a ser implantado;

VIII - outros serviços que se fizerem necessários.

§ 1º A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população nos limites do loteamento fechado.

§ 2º A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários não os isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§ 3º A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas neste artigo, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 61 Caberá à Administração Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos outorgados nos termos desta seção.

Art. 62 A entidade representativa dos proprietários poderá controlar o acesso à área fechada do loteamento, responsabilizando-se pelas despesas decorrentes, incluindo sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação.

Parágrafo Único. A permissão de uso referida no art. 2º desta Lei será outorgada à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Art. 63 As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificação nos lotes de terreno deverão atender às exigências definidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Código de Posturas do Município.

Art. 64 Após a publicação da Lei de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso.

Art. 65 Os contratos padrão de compromisso de venda e compra, e as escrituras de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro fechado do loteamento, deverão prever expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros, espaços livres e todos os bens públicos objetos de concessão de uso.

Art. 66 As associações de proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível na(s) entrada(s) do loteamento fechado, placa(s) com os seguintes dizeres:

- (denominação do loteamento) PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELA LEI (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CGC e/ou Inscrição Municipal).

SUB-SEÇÃO IV DOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Art. 67 No ato do requerimento de implantação de loteamento fechado, bem como de fechamento de loteamento total ou parcialmente aberto, deverá a entidade representativa dos proprietários apresentar os seguintes documentos:

I - documentos comprobatórios da propriedade de todos os lotes compreendidos na área do fechamento;

II - anuência de ao menos 80% (oitenta por cento) dos proprietários dos lotes compreendidos na área do fechamento;

III - descrição sucinta do tipo de fechamento a ser procedido, bem como as eventuais alterações estruturais a serem instaladas, tais como portarias, guaritas, chancelas e muros;

IV - croqui indicativo, baseado no plano de parcelamento aprovado, descrevendo a área a ser fechada;

V - cópias autenticadas de todos os documentos de constituição da entidade representativa dos proprietários, incluindo Regimento Interno, alterações e ata de eleição da diretoria, devidamente registrada;

VI - cópia do contrato padrão a que se refere o art. 66 desta Lei.

§ 1º Os loteamentos fechados a serem implantados ficam obrigados a atender as exigências estabelecidas por esta Lei para aprovação de loteamentos abertos.

§ 2º A aprovação de obras relacionadas com o fechamento do loteamento será objeto de aprovações distintas posteriores à concessão de uso a que se refere esta Lei.

Seção II Das Penalidades

Art. 68 Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos concedidos à entidade representativa dos proprietários, o Prefeito Municipal revogará a concessão por meio de Decreto, reassumindo o Município a total responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda:

I - a perda do caráter de loteamento fechado;

II - o pagamento de multa correspondente a 0,1 (um décimo) de VRM por metro

quadrado de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo Único. Na hipótese da Administração Municipal determinar a remoção de benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, que será devidamente notificada sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo concedido, sendo solidariamente responsáveis os proprietários.

Art. 69 Na hipótese de descaracterização do loteamento fechado, através da abertura ao uso público das áreas objeto da concessão de uso, as mesmas reintegrarão o sistema viário e a área verde e espaço livre de uso público do Município, assim como as benfeitorias executadas, sem que assista à entidade representativa dos proprietários qualquer direito a indenização.

Parágrafo Único. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão de uso segundo esta Lei, não caberá à entidade representativa nem aos proprietários individualmente, qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 70 Sem prejuízo das medidas de natureza civil prevista na Lei Federal nº 6.766/79 e alterações, a infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta a aplicação das seguintes sanções:

I - embargo que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaças ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa a ser estabelecida por lei específica, a ser elaborada no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de publicação desta Lei;

- a) será aplicada em dobro a multa em caso de reincidência da infração;
- b) aceita a defesa apresentada pelo infrator, o município arquivará o auto de infração;

IV - cassação de licença para parcelar.

§ 1º Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3º O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação.

Art. 71 Os loteadores que tiverem loteamento com o cronograma da execução de infraestrutura urbana vencido e não executado, não terão aprovação de novos loteamentos.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72 Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

I - as diretrizes para o Uso do Solo Municipal estabelecidas no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

II - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico do Município.

Art. 73 Os casos omissos nesta Lei, bem como o enquadramento legal dos loteamentos já concluídos, com vista a não prejudicar a situação dos lotes já comprometidos serão analisados pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador - IPPUC, ouvida a Comissão Técnica de Urbanismo - CTU, com parecer do Conselho da Cidade.

Art. 74 Esta Lei será regulamentada no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da data de sua publicação.

Art. 75 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 32, de 26 de novembro de 1980.

Gabinete do Prefeito Municipal de Caçador, em 8 de janeiro de 2008.

Saulo Sperotto
PREFEITO MUNICIPAL.

GLOSSÁRIO:

alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

alvará: documento expedido pela Prefeitura Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

área de preservação permanente de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção

das nascentes e leitos dos cursos d'água;

área total: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

área líquida: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

condomínio horizontal: modelo de ocupação do solo em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso, circulação, estacionamento e recreação;

desmembramento: parcelamento de um lote em dois ou mais;

equipamento comunitário: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;

equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;

espaço livre de uso público: área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;

fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

lote ou data: terreno com acesso ao logradouro e servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

passeio ou calçada: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;

pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;

profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo ;

quadra: terreno circundado por vias de circulação dotadas de infra-estrutura, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

talvegue: linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;

via de acesso: área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais;

via de circulação: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.