

LEI COMPLEMENTAR Nº. ____, DE ____ DE ____.

**DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS
EDILÍCIOS HORIZONTAIS NO MUNICÍPIO DE FRAIBURGO, E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **Prefeito Municipal de Fraiburgo**, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais; faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei Complementar, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, institui as normas de parcelamento do solo e de condomínios edilícios horizontais, de cumprimento obrigatório, por todos os proprietários de imóveis, sem prejuízo da observância da legislação vigente que regule a matéria, seja em âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo.

§ 1º. A execução de qualquer parcelamento do solo e condomínio edilício horizontal dependerá de aprovação e fiscalização pelo Poder Público.

§ 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se as seguintes modalidades de parcelamento do solo:

- a) loteamento;
- b) desmembramento;
- c) remembramento;
- d) desdobro.

§ 3º. Os loteamentos, desmembramentos, remembramentos e desdobros, somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis que atendam a função social da propriedade e parâmetros urbanísticos nos termos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

Art. 2º. Para efeito de aplicação da presente Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

- I – acesso: é a face do imóvel, lote ou gleba, confrontante com o logradouro público, dotado de infraestrutura;
- II – área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos e comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

- III – área total do parcelamento: a área que abrange o loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro;
- IV – área de domínio público: a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques, não podendo ter seu acesso restrito;
- V – área total de lotes: a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- VI – área urbana: parcela do território contínua ou não, incluída no perímetro urbano definida por legislação específica;
- VII – áreas verdes: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, inalienáveis, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, admitindo-se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, ciclovias, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves;
- VIII – áreas institucionais: são aquelas destinadas a equipamentos comunitários de uso e interesse geral da sociedade;
- IX – arruamento: o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
- X – baía: área da via destinada a parada do veículo de transporte coletivo para a realização do embarque e desembarque de passageiros;
- XI – benfeitoria: obra de infraestrutura ou melhoramento feito em um determinado local;
- XII – 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;
- XIII – canteiro: área destinada a ajardinamento junto ou não de calçadas;
- XIV – caução: depósito de valores ou bens aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um ato;
- XV – ciclofaixa: faixa de circulação exclusiva de bicicletas, incorporada às vias urbanas e demarcada através de sinalização horizontal e vertical;
- XVI – ciclovia: pista destinada à circulação de bicicletas, separadas fisicamente do tráfego comum;
- XVII – condomínio edilício horizontal: posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, do lote, subdividido em unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos dentro do seu perímetro e não constituindo parcelamento do solo;
- XVIII – declividade: diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência;
- XIX – desdobro: divisão de um lote em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que estes possuam infraestrutura mínima e frente para uma via já regularizada;
- XX – desmembramento: a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XXI – equipamentos comunitários: os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social, quando de domínio do Poder Público;
- XXII – equipamentos urbanos: os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e lógica, gás canalizado, limpeza urbana e coleta e manejo de resíduos sólidos;

- XXIII – espaços livres de uso público: destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- XXIV – 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;
- XXV – faixa de rolamento: é a faixa destinada ao tráfego de veículos no leito carroçável;
- XXVI – faixa não edificável: a área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XXVII – faixa sanitária: área não edificável cujo uso está vinculado a elementos de sistema de saneamento básico ou demais equipamentos de serviços públicos;
- XXVIII – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio edilício horizontal, expresso na forma decimal, ordinária ou percentual;
- XXIX – fruição pública: área de passagem pública através de uma mesma quadra, promovendo a redução de deslocamentos bem como a sociabilidade e a qualificação urbana;
- XXX – gleba: é toda a área de terras com localização e configuração definidas que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXXI – hierarquização viária: define a classificação disciplinadora das vias da cidade para ordenamento territorial;
- XXXII – logradouro público: toda parcela de território dotado de infraestrutura de propriedade pública e de uso comum da população;
- XXXIII – lote: porção de terreno, com ao menos uma frente para logradouro público, em condições de receber edificação;
- XXXIV – loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, dotado de infraestrutura urbana, áreas institucionais e áreas verdes;
- XXXV – malha viária: o conjunto de vias abertas à circulação sem definição de hierarquização;
- XXXVI – modais ativos: forma de mobilidade que faz uso unicamente de meios físicos do ser humano, como o de andar a pé ou de bicicleta, para o deslocamento de pessoas;
- XXXVII – parcelamento clandestino: é aquele executado sem qualquer tipo de consulta ou aprovação do Município, não observando assim a legislação pertinente;
- XXXVIII – parcelamento irregular: parcelamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto;
- XXXIX - perfil longitudinal da via: representação gráfica em corte da intersecção do eixo da estrada com a superfície natural do terreno;
- XL - pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;
- XLI - praça de retorno: espaço localizado no final da via sem saída destinado à manobra de veículos;
- XLII - 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;
- XLIII - quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
- XLIV - recuo: menor distância entre a edificação e a divisa frontal do lote pertencente à propriedade particular;
- XLV - remembramento: é a junção de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- XLVI - sistema viário: corresponde ao conjunto das vias da malha viária, classificadas conforme hierarquização preestabelecida, visando a organização da circulação;

- XLVII – talvegue: linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que dividem os planos em duas encostas;
- XLVIII – testada: é a linha divisória que separa o logradouro público do lote;
- XLIX – 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;
- L – 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;
- LI – via de circulação: a via destinada à circulação de veículos e pedestres;
- LII – via de pedestres: via exclusiva para modais ativos de transporte dotada de infraestrutura;
- LIII – via local: via que visa dar acesso aos lotes;
- LIV – 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;
- LV – vistoria: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras; e
- LVI – 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.

Art. 3º. As normas de parcelamento do solo e condomínios edilícios horizontais têm como objetivos:

- I – orientar o projeto e a execução de qualquer condomínio edilício horizontal e parcelamento do solo;
- II – prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III – assegurar a adaptação dos parcelamentos à topografia local;
- IV – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo;
- V – estabelecer os padrões mínimos exigidos para o condomínio edilício horizontal e parcelamento do solo;
- VI – assegurar a mobilidade urbana através de diretrizes que proporcionem a fruição pública e interligações viárias, considerando o Plano de Mobilidade Urbana;
- VII – priorizar o desenho urbano em favor de modais ativos e coletivos;
- VIII – promover a distribuição democrática dos componentes das vias urbanas;
- IX – assegurar e orientar a ocupação efetiva e o adensamento populacional das áreas urbanas, de forma a racionalizar os recursos disponíveis de infraestrutura;
- X – orientar o crescimento urbano em áreas favoráveis e pré-definidas em conformidade com usos pretendidos;
- XI – garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva; e
- XII – garantir a função social da propriedade e da cidade.

TÍTULO II DAS NORMAS GERAIS

Art. 4º. Somente será admitido condomínio edilício horizontal e parcelamento do solo para fins urbanos no perímetro urbano devidamente definido por Lei Municipal.

Parágrafo único. No perímetro rural somente será admitido o condomínio edilício horizontal e parcelamento com a prévia anuência do Município de Fraiburgo e aprovação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA ou dos órgãos estadual e federal de controle do meio ambiente, conforme legislação federal aplicável.

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

Parágrafo único. É permitida a constituição de condomínios edilícios horizontais, na forma desta Lei Complementar, do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e as demais legislações aplicáveis.

Art. 6º. Todo parcelamento do solo no Município de Fraiburgo deverá observar:

I - os requisitos urbanísticos gerais previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II – o contido na Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018;

III – o contido nesta Lei Complementar, no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 7º. É condição necessária à aprovação de qualquer condomínio edilício horizontal e parcelamento, a execução, pelo interessado, sem ônus para o Município de Fraiburgo, de todas as obras de terraplenagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços e infraestruturas exigidos por esta Lei Complementar.

§ 1º. Nos projetos que afetem ponto panorâmico ou aspecto paisagístico, deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua defesa, podendo o Município exigir, para aceitação do projeto, a construção de obras necessárias para a sua proteção ou servidão pública, bem como de estudos técnicos e/ou certificações de órgãos pertinentes aos temas.

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

Art. 8º. Não será permitido o parcelamento do solo e condomínio edilício horizontal:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, de acordo com o Cartograma de Restrições Ocupacionais da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas, de acordo com o licenciamento ambiental que venha ser exigido;

II – nas 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 – nas áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta 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 Municipal de Uso e Ocupação do Solo, podendo, o Município 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 do Município;
- VII – em terrenos situados em áreas consideradas Unidades de Conservação - UC, de acordo com a legislação pertinente;
- VIII – em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- IX – em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- X – em imóveis dos quais resultem terrenos ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;
- XI – nas áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural; e
- XII – em terrenos onde a legislação federal, estadual ou municipal vigente não permita.

Art. 9º. A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento ou desdobro, e esta só será admitido como tal, se daí resultarem lotes edificáveis de acordo com esta Lei Complementar e com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 10. Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de condomínio edilício horizontal e parcelamento podem ser recusados, total ou parcialmente, pelo município, tendo em vista:

- I – as diretrizes para uso do solo municipal estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;
- II – as diretrizes do desenvolvimento regional estabelecidas em planos oficiais em vigor; e
- III – a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos, e do patrimônio natural do município.

Art. 11. As ações de condomínios edifícios horizontais e 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; e
- 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-se 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 de sua matrícula, desde que a área remanescente respeite os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 12. Nos loteamentos convencionais e de interesse social, que confrontarem com a Zona de Interesse Industrial 1 – ZII1 ou com a Zona de Interesse Industrial 2 – ZII2, deverá o interessado criar e manter cortina arbórea, conforme regulamentação específica, com a finalidade de amortecimento contra possíveis efeitos danosos à saúde ou segurança, isolando, assim, as atividades realizadas das zonas industriais.

Art. 13. Quando em um mesmo imóvel estiverem sobrepostos dois ou mais zoneamentos, serão considerados:

§ 1º. No caso de glebas, prevalecerá o zoneamento sobreposto favorável com a modalidade do parcelamento do solo pretendido.

§ 2º. Nos casos de lotes, adotar-se-ão os parâmetros urbanísticos da zona com maior proporção sobre o imóvel.

Art. 14. Nos loteamentos só poderão ser loteadas as áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do município.

TÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I Das Áreas de Uso Público

Art. 15. Os loteamentos convencionais e de interesse social deverão destinar ao município, sem ônus, uma porcentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, descontadas as Áreas de Preservação Permanente – APP, que correspondem as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os 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, devendo no mínimo constituir um lote; e
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes, devendo no mínimo constituir um lote.

Art. 16. Os loteamentos industriais e empresariais deverão destinar uma porcentagem de área de uso público de, no mínimo, 20%, (vinte 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; e
- b) 5% (cinco por cento) para áreas verdes.

Art. 17. O município deverá aprovar a localização da área institucional e das áreas verdes, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos públicos, visando a economicidade das obras e a 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 Complementar.

Art. 18. O município 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. 19. As áreas destinadas ao uso institucional, áreas verdes e espaços livres de uso público, serão delimitadas observando os seguintes requisitos:

I – estar preferencialmente em terreno único e com declividade menor que 20% (vinte por cento); e

II – ter dimensionamento mínimo conforme a dimensão de lote mínimo do respectivo zoneamento.

§ 1º. As áreas somente poderão ser delimitadas em mais de um lote, desde que, pelo menos, um dos lotes tenha 50% (cinquenta por cento) da área total a ser destinada a utilidade pública e que em quaisquer lotes seja possível uma projeção de um círculo inscrito com raio mínimo de 10,00m (dez metros), e atendido o Inciso II.

§ 2º. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 20% (vinte por cento) o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplanagem que garantam a adequação do lote.

Seção II Das Vias de Circulação

Art. 20. Os loteamentos deverão atender às seguintes diretrizes quanto a vias e acessos:

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

II – todo o projeto deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pelo município, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

III – a largura da via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior à largura desta nem ter categoria diferente, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior, excetuados os casos em que haja projeção de ampliação pelo sistema viário;

IV – a hierarquia das vias deverá respeitar o disposto no Plano Municipal de Mobilidade Urbana; e

V – nos casos em que for projetada ciclovia, esta deverá preferencialmente articular-se com o seu traçado existente e/ou com o previsto no Plano de Mobilidade Urbana.

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. 21. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei Complementar e dependerá de aprovação prévia do município.

Art. 22. Os gabaritos para novas vias, criadas a partir de loteamentos e condomínios edilícios horizontais deverão respeitar as especificações contidas no Plano de Mobilidade Urbana de Fraiburgo.

Parágrafo único. A classificação das vias no projeto deverá ser feita com base nas diretrizes de arruamento expedidas pelo município.

Art. 23. Nos novos loteamentos, além das disposições do Art. 20, deverá ser implantada malha cicloviária, respeitando as seguintes larguras conforme a hierarquia viária municipal:

a) via local: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

b) via coletora, via arterial e via expressa: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§1º. Se tratando de ciclofaixa, deverá ser implantada com a inserção de linhas delimitadoras e com a utilização de prismas de trânsito ou similar entre a ciclofaixa e a faixa de rodagem.

§ 2º. Se tratando de ciclovia, deverá ser implantada no nível da calçada.

Art. 24. As novas vias deverão dispor de 2 (duas) faixas de estacionamento, não sendo admitida largura inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 25. As vias projetadas só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, sem praça de retorno e sem estarem integradas com vias existentes ou em fase de implantação, quando seu prolongamento estiver previsto na Lei Municipal de Sistema Viário ou por parcelamentos em fase de licenciamento, ou ainda, quando a juízo da Secretaria Municipal responsável, interessar ao desenvolvimento urbano do município.

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

I – apresentar extensão máxima igual à profundidade dos lotes da quadra, croqui ilustrativo (Anexo I);

II – estar localizada preferencialmente de forma a dar continuidade ao traçado viário do loteamento, conforme croqui ilustrativo (Anexo I).

§ 2º. Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei Municipal de Sistema Viário, esta deverá terminar em praça de retorno.

Art. 26. As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se providas de praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com raio externo igual ou superior à largura da pista de rolamento, simétrica ao eixo ou não, garantindo largura da calçada existente em todo o seu contorno, conforme exemplificado no desenho constante no Anexo II desta Lei Complementar. Parágrafo único. As vias de acesso sem saída, com praça de retorno, devem possuir extensão de, no máximo, 150,00 m (cento e cinquenta metros), medida da via de acesso mais próxima.

Art. 27. Os condomínios edilícios horizontais e loteamentos com testada para as Rodovias Estaduais deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

Parágrafo único. Os acessos de que trata este artigo deverão respeitar as normas estabelecidas pelo órgão competente do município e o disposto nesta Lei Complementar.

Art. 28. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender aos seguintes requisitos:

I – a declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento);

II – a declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 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; e

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

§ 1º. Em movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, ou nas áreas onde houver necessidade da supressão da cobertura vegetal existente, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 2º. 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.

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

Art. 29. 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.

Art. 30. As vias destinadas à circulação exclusiva de pedestres deverão respeitar os seguintes critérios:

I – possuir largura mínima de 6,00 m (seis metros);

II – ter declividade máxima de 8% (oito por cento), e a partir desta inclinação deverá ser utilizada escadaria, com dimensão mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e ter iluminação pública, de acordo com as normativas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT em vigor, especialmente a NBR 9050;

III – ser executada cortando transversalmente a quadra;

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

V – ter iluminação com luminárias de tecnologia *Light Emitting Diode* – LED, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico;

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

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

Art. 31. 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 pedestres pode ser sobreposta na faixa sanitária de talvegue, desde que respeitado 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.

Art. 32. Nenhum lote terá como testada principal vias de circulação exclusiva para pedestres. Parágrafo único. Este artigo não se aplica às ruas existentes por ocasião da aprovação desta lei, que venham a ser transformadas pelo Poder Público em vias exclusivas para pedestres.

Art. 33. Deverão ser previstos pontos para embarque e desembarque do transporte público e/ou escolar, bem como baias para parada dos veículos, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, e de acordo com os parâmetros e croquis ilustrativos constantes no Plano de Mobilidade Urbana, com anuência do Setor de Trânsito.

Seção III Das Quadras, Lotes e Unidades Autônomas

Art. 34. No perímetro urbano, as quadras não poderão ter comprimento superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) para cada face, admitindo seu prolongamento nas seguintes situações:

I – quando comprovado a necessidade de transpor áreas de proteção ambiental, ou quando estas forem confrontantes à área a ser loteada conforme croqui ilustrativo (Anexo III);

II – quando a quadra fizer confrontação com glebas vizinhas não loteadas e que não apresentem ligação perpendicular à uma via existente, devendo neste caso, ser previsto via de espera para futura ligação viária, conforme Art. 25 e croqui ilustrativo (Anexo I);e

III – quando houver a possibilidade de ligação perpendicular a uma via existente, desde que utilizado via de pedestre conforme Art. 30, Art. 31 e Art. 32, bem como o croqui ilustrativo (Anexo I).

Parágrafo único. O prolongamento das quadras não poderá ultrapassar a medida de 350,00m (trezentos e cinquenta metros).

Art. 35. Os condomínios edifícios horizontais e parcelamentos situados ao longo de rodovias federais, estaduais e municipais, deverão observar a faixa de domínio exemplificados na Seção IV deste Capítulo, quando houver, e as diretrizes do município para a implantação de vias marginais.

Art. 36. Para efeito desta Lei Complementar, as unidades autônomas, áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas, na área urbana e rural, sejam eles de propriedade pública ou privada, são as estipuladas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

Parágrafo único. Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localizam.

Art. 37. Os requisitos mínimos de acessibilidade para as áreas de uso público estão determinados no Código de Obras do Município.

Parágrafo único. O Município 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.

Art. 38. Não serão aprovados parcelamentos que possuam lotes sem acesso direto por via pública, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação por meio de servidão predial, legalmente constituídas.

Seção IV Da Faixa 'Não Edificável'

Art. 39. Para efeito desta Lei Complementar, 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; e

c) faixa paralela às rodovias municipais.

II – faixa ao longo da infraestrutura de gás canalizado deverá ser mantida a faixa não edificável conforme as normas da concessionária; e

III – faixa ao longo dos cursos d'água, conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 40. As faixas não edificáveis podem ser utilizadas apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, 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 legislações pertinentes à matéria.

Subseção Única Da Faixa Sanitária

Art. 41. 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, destinados da seguinte forma:

I – nos fundos de lote; ou

II – nos talwegues, quando for o caso.

Art. 42. As faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial deverão ser executadas respeitando 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 memorial descritivo; e

III – ter largura mínima de 5,00 m (cinco metros).

Art. 43. As faixas sanitárias deverão ser doadas ao município, perfazendo a porcentagem de áreas institucionais, ficando a sua manutenção sob responsabilidade da concessionária de serviços.

Seção V Da Infraestrutura e Prazos de Implantação

Art. 44. Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica para loteamentos e condomínios edilícios horizontais será composta por:

- I – pavimentação das vias, obedecendo especificações técnicas em função da sua hierarquia;
- II – sistema de escoamento das águas pluviais, conforme normas específicas vigentes;
- III – sistema completo de distribuição de água potável 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; e
- 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.

§ 1º. Nos casos em que não houver rede pública de esgotamento sanitário na área objeto do condomínio edilício horizontal ou parcelamento, a solução adotada deverá ser avaliada junto ao órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário municipal.

§ 2º. Não havendo tratamento coletivo na área e entorno, o órgão responsável deliberará acerca da construção de uma estação que venha a atender um número maior de unidades, caso em que a responsabilidade pelo sistema passará ao ente público, mediante compensação financeira do interessado, equivalente ao custo que teria no caso de edificação de sistema de tratamento coletivo para a área parcelada.

Art. 45. Além da implantação da infraestrutura básica, cabe ao interessado a implantação e manutenção dos seguintes elementos até a finalização das obras, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente:

- I – demarcação das quadras e lotes com piquetes e pregos determinando as suas distâncias;
- II - demarcação de áreas de uso público e limites das Áreas de Preservação Permanente - APP conforme determinações do órgão competente, preservando área de acesso para a sua manutenção;
- III – aterros, arrimos, pontes, pontilhões, que se fizerem necessários;
- IV – calçadas pavimentadas, dentro dos padrões do município em todo o empreendimento, respeitadas ainda as normas de acessibilidade previstos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- V – meio-fio de concreto, sarjeta e pavimentação;
- VI – taludes (quando houver), conforme normas específicas;
- VII – arborização das áreas verdes, em conformidade com padrão regulamentado pelo município, quando houver;
- VIII – canteiros centrais, quando houver, deverão ser arborizados;
- IX – recuperação da Área de Preservação Permanente - APP ao longo dos corpos d'água, de acordo com as diretrizes do órgão responsável pelo meio ambiente;
- X – a manutenção de todas as áreas públicas, de uso comum do imóvel, e equipamentos urbanos, até a publicação do Decreto de Conclusão das Obras de Infraestrutura do loteamento;
- XI – fechamento de todas as áreas (institucionais e verdes) com palanques de concreto, com 5 (cinco) fios de arame liso;

XII – as áreas de preservação permanente – APP, deverão ser fechadas de acordo com o definido pelo órgão competente. Não havendo esta definição, deverá seguir a previsão contida no inciso XI; e

XIII – quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei Complementar.

Art. 46. Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura complementar será composta por:

- I – faixas não edificáveis e/ou faixa sanitária;
- II – redes de telefonia e outras redes de comunicação;
- III – rede de gás canalizado; e
- IV – outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

Art. 47. As obras e serviços de infraestrutura urbana, exigida para loteamentos e condomínios edilícios horizontais, deverão ser previamente aprovadas e executadas de acordo com o seu cronograma físico, aprovado pelo município e devidamente lavrado em Termo de Compromisso, Anexo IV da presente Lei Complementar.

§ 1º. O prazo para execução das obras é de até 4 (quatro) anos, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação, para executar as obras e serviços de infraestrutura.

§ 2º. O prazo estabelecido no § 1º deste artigo poderá ser prorrogado, por mais 02 (dois) anos, devendo ser solicitado por parte do interessado para a municipalidade, em até 30 (trinta) dias antecedentes a caducidade da Licença, apresentando o cronograma de execução com os novos prazos.

§ 3º. Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que as justifique, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pelo município.

§ 4º. 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.

§ 5º. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura, o interessado solicitará, aos órgãos competentes, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, o que deverá ser encaminhado ao município, para liberação da caução respectiva.

Art. 48. Antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento ou condomínio edilício horizontal, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato em que o município aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro no Cartório de Registro de Imóveis.

TÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS

Art. 49 Para efeito desta Lei Complementar, os loteamentos serão divididos em quatro categorias:

- I – loteamentos convencionais;
- II – loteamentos de interesse social;
- III – loteamento empresarial; e

IV – loteamento industrial.

CAPÍTULO I DO LOTEAMENTO CONVENCIONAL

Art. 50. Os loteamentos convencionais são aqueles em que a gleba é subdividida em lotes, sendo que cada lote terá acesso à via pública, sendo exigido nesta modalidade de loteamento a implantação de infraestrutura básica, e que as vias passarão a ser de domínio público.

§ 1º. Os loteamentos convencionais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Predominante Residencial 1 – ZPR1, Zona Predominante Residencial 2 – ZPR2, Zona Predominante Residencial 3 – ZPR3, Zona Predominante Residencial 4 – ZPR4 e Zona Predominante Residencial 5 – ZPR5, constantes no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

§ 2º. Ficam obrigados aos loteamentos convencionais, os requisitos de doação de área destinada ao uso público, prevista no Art. 15 da Seção I, Capítulo I, Título III.

Art. 51. As medidas mínimas exigidas para os lotes, a testada e demais parâmetros urbanísticos, estão estabelecidos conforme a zona em que o loteamento proposto está inserido, observada a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 52. Para loteamentos convencionais implantados na Zona Predominante Residencial 4 – ZPR4 e Zona Predominante Residencial 5 – ZPR5 será admitida a utilização da Via Local B, conforme Art. 22 da Seção II, Capítulo I, Título III.

CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 53. Os loteamentos de interesse social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, para atender às famílias inscritas no Cadastro Social do município, e com renda mensal a ser definida pelo órgão responsável da administração municipal, a fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

Parágrafo único. Para loteamentos de interesse social será admitido a utilização da Via Local B, conforme Art. 22 da Seção II, Capítulo I, Título III.

Art. 54. Os loteamentos de interesse social serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS2, constante na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. As medidas mínimas exigidas para os lotes, a testada e demais parâmetros urbanísticos, estão estabelecidos conforme as disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 55. 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 Municipal de Uso e Ocupação do Solo, bem como a legislação estadual e federal que venha a tratar de parcelamento do solo.

Art. 56. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada terão sua demanda definida pelo município através do Cadastro Público da Secretaria Municipal de Habitação e/ou Assistência Social e deverão possuir agente financiador.

Parágrafo único. A autorização para a implantação de novos loteamentos de interesse social ficará vinculada a existência de demanda indicada pela Secretaria Municipal de Habitação e/ou Assistência Social e consultado o Conselho Municipal de Habitação.

Art. 57. Fica vedado o remembramento e o parcelamento de lotes em loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. Excetua-se desta condição, os casos em que o interessado comprovar que o remembramento e/ou parcelamento é para os fins de interesse social, em observância às exigências apontadas pela legislação federal, estadual e municipal.

Art. 58. Lei municipal específica tratará da concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o loteamento de interesse social.

Art. 59. Ficam obrigados aos loteamentos de interesse social, os requisitos de doação de área destinada ao uso público, prevista no Art. 15 da Seção I, Capítulo I, Título III.

CAPÍTULO III

DO LOTEAMENTO EMPRESARIAL E DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL

Art. 60. Considera-se loteamento empresarial e/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 empresarial e/ou industrial, o interessado deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que será analisado pelo Conselho da Cidade.

Art. 61. Os loteamentos empresariais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona de Interesse Industrial 1 – ZII1, constantes no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. As medidas mínimas exigidas para os lotes, a testada e demais parâmetros urbanísticos, estão estabelecidos conforme as disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 62. Os loteamentos industriais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona de Interesse Industrial 2 – ZII2, constantes Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. As medidas mínimas exigidas para os lotes, a testada e demais parâmetros urbanísticos, estão estabelecidos conforme as disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 63. Ficam obrigados aos loteamentos industriais e empresariais, os requisitos de doação de área destinada ao uso público, prevista no Art. 16, da Seção I, Capítulo I, Título III.

Art. 64. Para loteamentos industriais, o gabarito das vias não poderá ser inferior a 23,00m (vinte e três metros) de largura.

Art. 65. Para aprovação do loteamento industrial, além de atender o disposto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, o interessado 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.

TÍTULO V DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS

Art. 66. Para os efeitos desta Lei Complementar, considerar-se-á como condomínio edilício horizontal, os empreendimentos imobiliários que apresentam no mínimo, as seguintes características:

- I – existência de uma fração ideal de terreno para cada unidade autônoma e de partes comuns; e
- II – cada unidade autônoma registrada por indicação numérica, para efeitos de identificação ou discriminação, sobre a qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

Art. 67. Os condomínios deverão satisfazer o contido nas Leis Federais e Estaduais e, ainda, às seguintes exigências:

- I – destinar uma porção mínima de 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, para implantação das vias internas de circulação, e áreas de uso comum, devendo no mínimo 10% (dez por cento) desta área, destinar-se para lazer e recreação;
- II – implantar fechamento nos limites externos, em consonância com as disposições do Código de Obras;
- III – as frações ideais mínimas deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos para o zoneamento do empreendimento, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- IV – instalar no alinhamento com o logradouro público do condomínio edilício horizontal, as medições das instalações internas que necessitem de leitura ou manuseio público; e
- IV – possuir um acesso principal de veículos, em conformidade com o Código de Obras, sendo admitido um acesso secundário de serviços, desde que não prejudique o fluxo normal de veículos na via.

§ 1º. As áreas previstas no inciso I, deverão ser dispostas preferencialmente em um único ponto e com declividade menor que 20% (vinte por cento), não podendo estar sobreposta nas Áreas de Preservação Permanente.

§ 2º. As áreas previstas no inciso I somente serão obrigatórias nos condomínios edilícios horizontais com mais de 5 (cinco) unidades autônomas.

§ 3º. Excetuam-se do previsto no inciso III, os condomínios edilícios horizontais de casas geminadas, as quais obedecerão às disposições do Código de Obras.

Art. 68. Em condomínios edilícios horizontais com mais de 100 (cem) unidades autônomas, deverá ser doada ao município área externa e contígua aos limites do condomínio, de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento para equipamentos comunitários de uso público, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o município.

Art. 69. O poder público não terá responsabilidade pela manutenção das áreas internas do condomínio edilício horizontal.

Art. 70. O sistema viário interno dos condomínios edilícios horizontais, deverá seguir as disposições contidas na Seção II, Capítulo I, Título III desta Lei Complementar.

Art. 71. De acordo com o porte do empreendimento, a municipalidade poderá exigir Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV, bem como anuência do Conselho da Cidade.

TÍTULO VI DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS

Art. 72. Para efeito de aprovação de projetos de condomínios edilícios horizontais e parcelamento do solo no Município de Fraiburgo, o interessado deverá encaminhar respectivamente:

- I – pedido de consulta prévia de viabilidade técnica; e
- II – pedido de análise do projeto.

Art. 73. Não serão aprovados novos projetos de condomínios edilícios horizontais e parcelamentos do solo, quando o requerente for responsável por parcelamento irregular ou clandestino no município.

CAPÍTULO I DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA

Art. 74. O interessado em elaborar projeto de parcelamento e condomínios edilícios horizontais deverá solicitar ao município, 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 ocupada, 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 e demais recursos naturais existentes no terreno, como: áreas sujeitas à 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 edilício horizontal 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 condomínio ou parcelamento se destina;
- IV – planta de situação da área a ser ocupada, legível, com indicação de:
- a) norte magnético e verdadeiro, da área total, e dimensões dos terrenos ou unidades autônomas 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 1.000 m (mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser ocupada;
 - 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;
- VII – levantamento planialtimétrico cadastral, abrangendo faixas externas de 50,00 m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba de interesse, contendo, entre outros elementos, a demarcação de toda hidrologia e curvas de nível existentes nos limites desta faixa;
- Parágrafo único. As pranchas do projeto devem obedecer à normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e serem entregues em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas planas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000.

Seção Única Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 75. Havendo viabilidade de implantação, de acordo com as diretrizes de planejamento do município e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, o Município de Fraiburgo indicará na planta apresentada na consulta prévia:

- I – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade, relacionadas com o loteamento ou condomínio edilício horizontal pretendido, a serem respeitadas;
- II – a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei Municipal de Uso e Ocupação de Solo;
- III – localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes, quando for o caso;
- IV – as faixas sanitárias do terreno, quando for o caso, necessárias para o escoamento de águas pluviais e faixas não edificáveis;

- V – relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, quando for o caso;
- VI – as dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes ou unidades autônomas 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, quando for o caso;
- VIII – localização das áreas com restrições conforme o Cartograma de Restrições Ocupacionais da Legislação Municipal de Uso e Ocupação do Solo, quando for o caso;
- IX – termo de referência para elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando for o caso; e
- 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, não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.
- § 2º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.
- § 3º. A aceitação da Consulta Prévia e emissão de diretrizes não implica em aprovação do projeto proposta de loteamento ou condomínio edilício horizontal.
- § 4º. Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o Cartório de Registro de Imóveis for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o interessado deverá providenciar a retificação administrativa da matrícula, que deverá ser apresentada nesta etapa.

CAPÍTULO II DA ANÁLISE DO PROJETO

Seção I Do Anteprojeto de Loteamento e Condomínio Edilício Horizontal

Art. 76. Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo a viabilidade da implantação do loteamento ou condomínio horizontal, o interessado apresentará o anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município de Fraiburgo, composto de:

§ 1º. Planta de situação da área a ser loteada em escala legível, a serem entregues em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000, com as seguintes informações:

I – orientação magnética e verdadeira; E

II – equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000 m (mil metros).

§ 2º. Planta do anteprojeto, em escala legível, a serem entregues em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000, com as seguintes informações:

I – orientação magnética e verdadeira;

II – subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e dimensões, e delimitação exata do terreno, no caso de parcelamento;

- III - subdivisão das unidades autônomas e áreas de uso comum, com as respectivas numerações e dimensões, e delimitação exata do terreno, no caso de condomínio edilício horizontal;
 - IV – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
 - V – sistema de vias com as respectivas larguras e dimensões, apresentando o devido estaqueamento a cada 20,00m (vinte metros);
 - VI – curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00 m (um metro);
 - VII – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação em escala legível;
 - VIII – delimitação e indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - IX – delimitação e indicação das áreas, quando for o caso, que passarão ao domínio do município, discriminando aquelas destinadas ao sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes;
 - X – quadro geral de áreas, constante no carimbo da planta, especificando:
 - a) área total do parcelamento ou condomínio edilício horizontal;
 - b) área total dos lotes ou unidades autônomas;
 - c) área pública, conforme a destinação, nos casos de loteamento; e
 - d) áreas de uso comum, conforme a destinação nos casos de condomínio edilício horizontal.
 - XI – cursos d’água, nascentes e respectivas faixas de Áreas de Preservação Permanente – APP, bem como seus sentidos;
 - XII – faixa não edificável, nos lotes onde forem necessárias para obras de saneamento ou outros de interesse público, previstas na Seção IV, Capítulo I, Título III;
 - XIII – ruas adjacentes e projetadas que se articulam com o projeto;
 - XIV – as áreas verdes e construções existentes; e
 - XV – áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso.
- § 3º. As pranchas do projeto devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e serem entregues em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas planas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000.
- § 4º. O prazo máximo para estudo e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências do município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.
- § 5º. A planta dos perfis transversais das vias de circulação deverá apresentar, em escala legível, o traçado da(s) pista(s) de rolamento, calçadas, canteiro central, estacionamento e ciclovia (quando for o caso), com as devidas dimensões e materiais definidos.

Subseção II

Do Projeto Definitivo Do Loteamento e Condomínio Horizontal

Art. 77. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º. Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do Art. 76 desta Lei Complementar, em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000, bem como em extensão “dwg”.

§ 2º. Memorial Descritivo, em formato digital (PDF), contendo obrigatoriamente:

I – denominação do loteamento ou condomínio horizontal;

II – a descrição sucinta do loteamento ou condomínio horizontal, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

III – as condições urbanísticas do loteamento ou condomínio horizontal e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV – indicação das áreas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

V – a enumeração e descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

VI – limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de:

a) sistema viário, constando identificação das vias (nome e número), largura da pista de rolamento, largura da calçada, declividade máxima e tipo de revestimento utilizado;

b) área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários; e

c) total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas porcentagens.

VII – especificações das quadras e lotes;

VIII – discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha do município, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura; e

IX – a licença ambiental para a instalação, quando for necessária.

§ 3º. Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento ou condomínio edilício horizontal, as seguintes plantas referentes a obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes, entregues em formato digital (PDF) georreferenciadas em coordenadas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000, contendo obrigatoriamente:

I – projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com:

a) dimensões angulares e lineares dos traçados;

b) perfis longitudinais e transversais;

c) detalhes dos meios-fios e sarjetas, rampas acessíveis e mobiliários urbanos;

d) sinalização vertical e horizontal, exceto nomenclatura de rua;

e) indicação da pavimentação a ser utilizada na faixa de rolamento e calçadas; e

f) detalhes e localizações dos pisos podotáteis, em conformidade com as normas técnicas pertinentes.

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

III – projeto de abastecimento de água potável, vistado pela empresa prestadora do serviço;

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

V – projeto da rede de distribuição de gás, quando este constar do memorial descritivo ou do anteprojeto, vistado pela empresa prestadora do serviço;

VI – projeto de pavimentação das vias em conformidade com a Seção II e V, Capítulo I, Título III, contendo ainda, meios-fios, guias de concreto, em todas as vias e praças, com a respectiva calçada, conforme padrão adotado ou aprovado pelo município;

VII – projeto de rede de esgoto local, vistado pela empresa prestadora do serviço;

VIII – projeto das áreas verdes, incluindo paisagismo, mobiliário urbano e demais elementos pertinentes, nos casos de loteamento; e

IX – projeto de outras infraestruturas que o Município julgar necessárias.

§ 4º. Todos os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:

a) orçamentos, nos casos de loteamento; e

b) cronograma físico-financeiro, devendo ter prazo máximo de 04 (quatro) anos para a execução da obra.

§ 5º. Todas as pranchas devem obedecer às características indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 6º. Todas as pranchas e documentos do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no respectivo conselho de classe e o número de seu registro no Município de Fraiburgo, além de apresentar documentos de responsabilidade técnica dos projetos e execução das obras.

§ 7º. Deverá ainda, no caso de loteamento, apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em formato digital (PDF), a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

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

II – o prazo da execução da infraestrutura, constante nesta Lei Complementar;

III – a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nesta Lei Complementar;

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; e

V – o enquadramento do lote no Cartograma de Zoneamento Municipal, constante na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

Art. 78. Os documentos relativos à área do condomínio edilício horizontal e do parcelamento e que devem ser anexados ao projeto definitivo são os seguintes:

I – título de propriedade do imóvel; e

II – certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel, em nome do proprietário.

Art. 79. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do município, será de 60 (sessenta) dias.

Art. 80. Na análise dos projetos de condomínio edilício horizontal e parcelamento, o município poderá ouvir outros órgãos federais e estaduais, na conformidade de suas competências.

Art. 81. 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, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações consequentes.

Seção III

Do Projeto De Desmembramento, Remembramento e Desdobro

Art. 82. O pedido de desmembramento, remembramentos e desdobro será feito mediante requerimento do interessado ao município, acompanhado de título de propriedade

devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais e, 01 (uma) cópia em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas Universal Transversal Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000 do projeto a ser desmembrado ou lembrado em escala legível, contendo as seguintes indicações:

I – situação do imóvel, com as vias existentes e parcelamento(s) próximo(s);

II – tipo de uso predominante no local;

III – áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, válidas para as zonas a qual está afetar o imóvel;

IV – divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas;

V – dimensões lineares e angulares;

VI – perfis do terreno; e

VII – indicação das edificações existentes.

§ 1º. Todos os projetos e demais documentos exigidos terão assinaturas dos responsáveis e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, mencionando ainda, o número de seu registro no respectivo conselho de classe e o número de seu registro no Município de Fraiburgo.

§ 2º. Aplicam-se ao desmembramento, remembramento e desdobro, no que couber, as disposições urbanísticas desta Lei Complementar, na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo conforme zoneamento e demais legislações vigentes pertinentes a matéria.

Art. 83. 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 a 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. 84. No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área desmembrada, desdobrada ou lembrada, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, somente permitindo-se o desmembramento, desdobro ou remembramento após a devida regularização da edificação.

Art. 85. Aplica-se ao desmembramento, a exigência de áreas públicas quando a área total parcelada for superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

§ 1º. 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 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 12,00 m (doze metros).

§ 2º. O desmembramento deverá contemplar vias de acesso à gleba remanescente, no mínimo, a cada 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), com no mínimo 17,00 m (dezessete metros), com profundidade mínima conforme os terrenos lindeiros a desmembrar, e doadas ao município, sem ônus.

§ 3º. Para desmembramentos ou condomínios desta natureza será exigida uma área não edificante de 5,00 m (cinco metros) em vias urbanas (a serem doadas ao Município sem ônus) e a área de recuo será calculada a contar do término da área não edificante.

Art. 86. No caso dos desdobros, não será exigida doação de área pública.

Art. 87. Após examinada e aceita a documentação, será concedida a respectiva Licença de Desmembramento, Remembramento ou Desdobro para averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação dos novos lotes no Cartório de Registro de Imóveis, o município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos.

Art. 88. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

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

II – a parte restante do lote ou gleba, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas para a respectiva zona, conforme estabelecido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 89. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências do Município, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS

Art. 90. Recebido o projeto definitivo do parcelamento ou condomínio edilício horizontal, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei Complementar, o município procederá:

I – exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada; e

II – exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Título VI, Capítulo II.

§ 1º. O município poderá exigir as modificações que se fizerem necessárias.

§ 2º. O município terá o prazo de 90 (noventa) dias para se pronunciar sobre a aprovação do parcelamento ou condomínio edilício horizontal, a contar da data de protocolo dos referidos documentos, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfizer as exigências e não prejudicar o interesse público.

Art. 91. A aprovação do projeto do parcelamento será precedida da assinatura do Termo de Compromisso e por Decreto de Aprovação do Poder Executivo.

Parágrafo único. No caso da execução de loteamentos, expedir-se-á Decreto de execução para cada etapa, após a comprovação do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 92. Para loteamentos e condomínios edilícios horizontais, no ato de aprovação do projeto, o loteador assinará Termo de Compromisso, Anexo V desta Lei Complementar, no qual se obrigará a:

I – executar, sem qualquer ônus ao município, as obras de infraestrutura referidas na Seção V, Capítulo I, Título III desta Lei, conforme cronograma e observando o prazo máximo disposto no Art. 47 desta Lei;

II – facilitar a fiscalização permanente do município durante a execução das obras e serviços;

III – não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no inciso I e IV deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

IV – 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;

V – não efetuar a venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Art. 95, para garantia da execução das obras, no caso de loteamento;

VI – utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do parágrafo 7º do Art. 77 desta Lei; e

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

§ 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 refere o inciso I e IV deste artigo, correrá a partir da expedição do Decreto de Execução da(s) etapa(s) ou da(s) fase(s) do loteamento, obedecendo às disposições do Art. 47 desta Lei Complementar.

Art. 93. No Termo de Compromisso – Anexo IV desta Lei Complementar, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o cronograma de execução.

Seção I Das Garantias

Art. 94. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para os loteamentos, antes da sua aprovação, deverá ser firmado Termo de Cauçionamento - Anexo V desta Lei, onde ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponderá ao custo dos serviços e obras.

I – o valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado;

II – o município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

III – concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento e ou condomínio, o município liberará as garantias de sua execução.

Parágrafo único. Preferindo o município, poderão ser exigidas garantias reais, externas a área a lotear, que garantam parcial ou totalmente a execução orçamentária, como forma eficaz da execução das obras, caso o loteador não as conclua dentro do prazo fixado e o município dependa da prévia alienação para implementar os recursos para custeio do empreendimento.

Art. 95. Para aceitação da caução, o interessado deverá apresentar o Termo de Cauçionamento – Anexo V desta Lei Complementar, incluindo os cálculos sobre o custo da infraestrutura e avaliação do valor dos lotes, cabendo análise e aprovação da proposta pelo município.

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

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

Art. 96. A garantia deverá ser instrumentalizada por escritura pública de alienação e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão às expensas do interessado.

Art. 97. Após o cumprimento de todas as exigências legais estabelecidas nesta Lei Complementar, na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, e na legislação federal e estadual, será concedida a respectiva "Licença de Loteamento, Desmembramento ou Remembramento" para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), sob pena de caducidade do ato.

Seção III Da Vistoria

Art. 98. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o parcelamento ou condomínio, o interessado ou seu representante legal, requererá ao município que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º. Após a vistoria, o município expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estiverem de acordo com o Termo de Compromisso e as exigências municipais, expedirá o Decreto de Conclusão das Obras de Infraestrutura, o qual deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis para o cancelamento da caução.

§ 3º. O parcelamento ou condomínio poderá ser autorizado em fases ou parcialmente, desde que na parcela objeto de pedido de liberação parcial, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por lei e aquelas exigidas na aprovação do projeto.

Art. 99. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o município poderá executá-los e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, na forma do Art. 95 desta Lei, os quais se constituirão em bem público do município, independentemente de ação própria para a cobrança de eventuais diferenças.

Parágrafo único. Essas áreas se constituirão em bens dominiais do município, que poderá usá-las livremente, inclusive para a alienação para custear as obras, nos casos e na forma que a lei prescrever.

CAPÍTULO IV DAS RESTRIÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 100. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do projeto registrado dependerá de acordo entre o loteador e o adquirente de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do município e dependerá de averbação no Cartório de Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º. Se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, em conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação na respectiva licença.

§ 2º. Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes na licença ou no Decreto de aprovação, expedindo-se então nova licença.

Art. 101. Para alterações totais ou parciais do projeto de condomínio edilício horizontal ou de parcelamento do solo, será exigido 01 (uma) cópia em formato digital (PDF) georreferenciado em coordenadas Universal Transverse Mercator – UTM, sistema de referência SIRGAS2000, em conformidade com a presente lei.

Art. 102. De posse de toda a documentação, o setor competente do município expedirá a aprovação no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis para loteamento ou condomínio, e 10 (dez) dias úteis para desmembramentos, remembramentos e desdobros, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias utilizados para complementação de informações externas ou correção de dados.

TÍTULO VI DAS PENALIDADES

Art. 103. Fica sujeito a cassação da licença, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

- I – der início, de qualquer modo, ou efetuar condomínio edilício horizontal ou parcelamento do solo para fins urbanos sem autorização do município ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, ou, ainda das normas federais e estaduais pertinentes;
- II – der início, de qualquer modo, ou efetuar condomínio edilício horizontal ou parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- III – registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamentos ou condomínio não aprovado; e
- IV – fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de condomínio, loteamento ou desmembramento do solo, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

§ 1º. O valor da multa corresponderá a 5.000 UFM's (cinco mil Unidades Fiscais do Município).

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

§ 3º. A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da sua licença para o exercício de atividades de construção no município pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 104. Tão logo chegar ao conhecimento do município, após a publicação desta Lei Complementar, a existência de condomínio ou parcelamento, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo município para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. Não cumprida 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. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei Complementar, conceder ou contribuir para concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 106. Os loteamentos e desmembramentos, remembramentos, desdobro ou condomínios edilícios horizontais efetuados sem aprovação do município, inscritos no registro de imóveis, em época anterior a presente Lei Complementar, e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados pelo município.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 107. A aprovação do projeto de condomínio edilício horizontal ou parcelamento não implica em responsabilidade por parte do município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecer aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 108. 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. 109. Nenhum benefício do Poder Público será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação do município, 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. 110. O município não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de parcelamentos não aprovados.

Art. 111. É obrigatório ao município tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares, mediante publicação e comunicação ao Ministério Público.

Art. 112. Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pelo município, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de publicação da presente Lei Complementar, para legalizar os parcelamentos, adaptando-os às suas exigências, 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. 113. Os condomínios edilícios horizontais e parcelamentos aprovados, mas cujas obras de execução ainda não tenham sido iniciadas, e desde que já transcorrido o prazo fixado nas respectivas licenças, deverão se adaptar às disposições da presente Lei Complementar, mediante a apresentação de novos projetos.

Art. 114. Os condomínios edilícios horizontais e parcelamentos aprovados, cujas licenças não estejam vencidas, mesmo que ainda não tenham sido iniciadas as obras de execução, serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.

Art. 115. O parcelamento que se destinar à urbanização ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, serão aprovados por leis específicas.

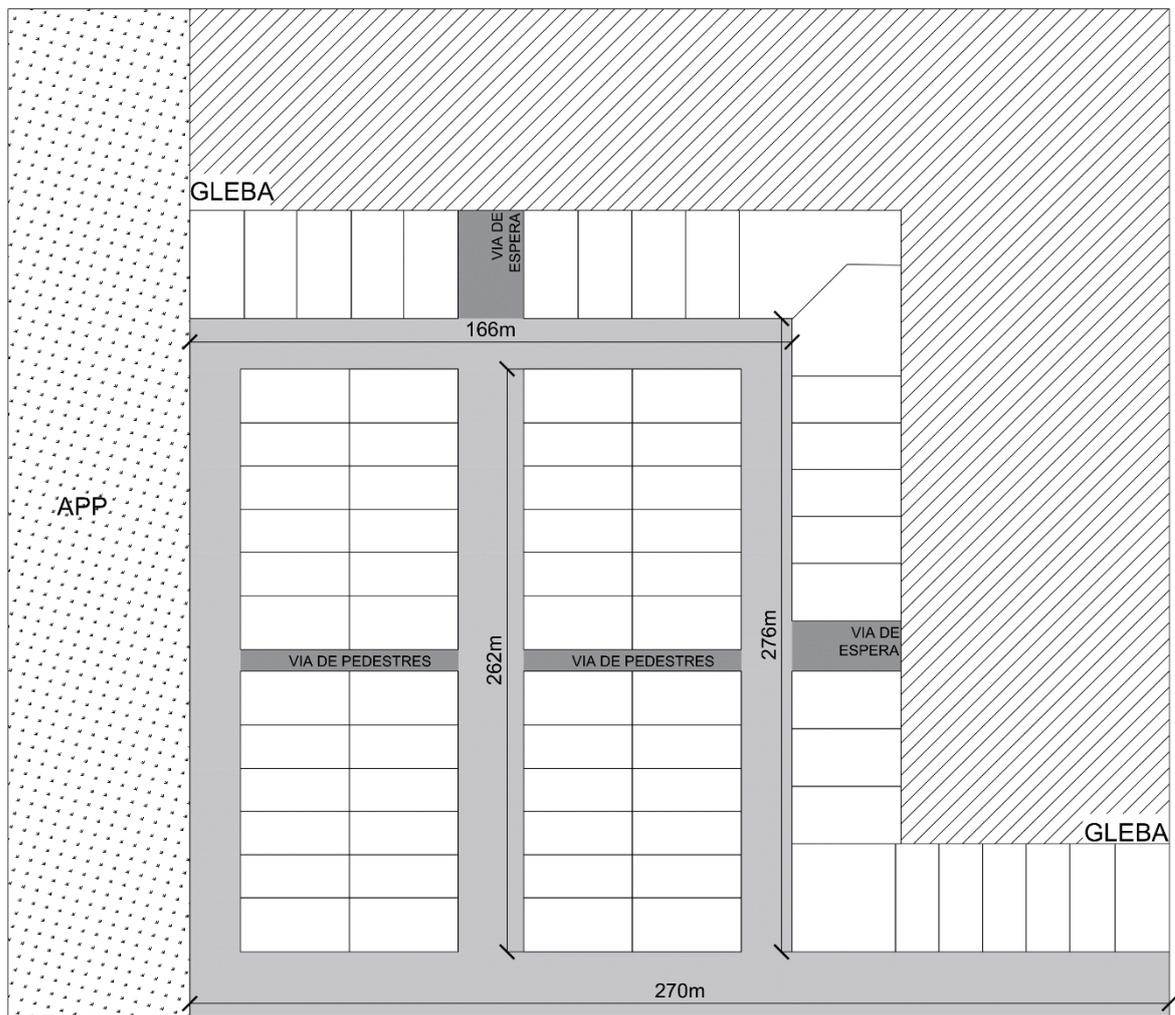
Art. 116. O Poder Executivo poderá baixar normas complementares a execução da presente Lei Complementar, com parecer favorável do Conselho da Cidade, mediante expedição de Decreto.

Art. 117. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei Complementar Municipal nº 97, de 09 de dezembro de 2008.

Fraiburgo/SC, ____ de _____ de 2024.

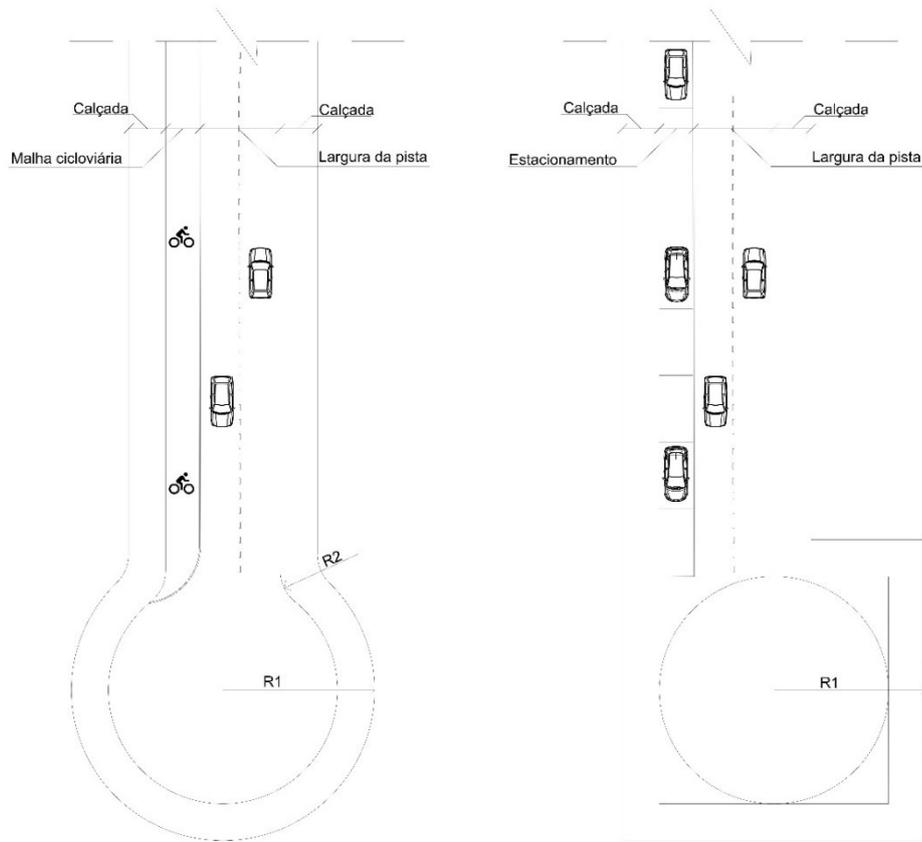
Wilson Ribeiro Cardoso Junior
Prefeito Municipal

ANEXO I – CROQUI ILUSTRATIVO DISPOSIÇÕES DE QUADRAS E VIAS DE ESPERA E DE PEDESTRES



VERS.

ANEXO II – MODELO DE PRAÇA DE RETORNO

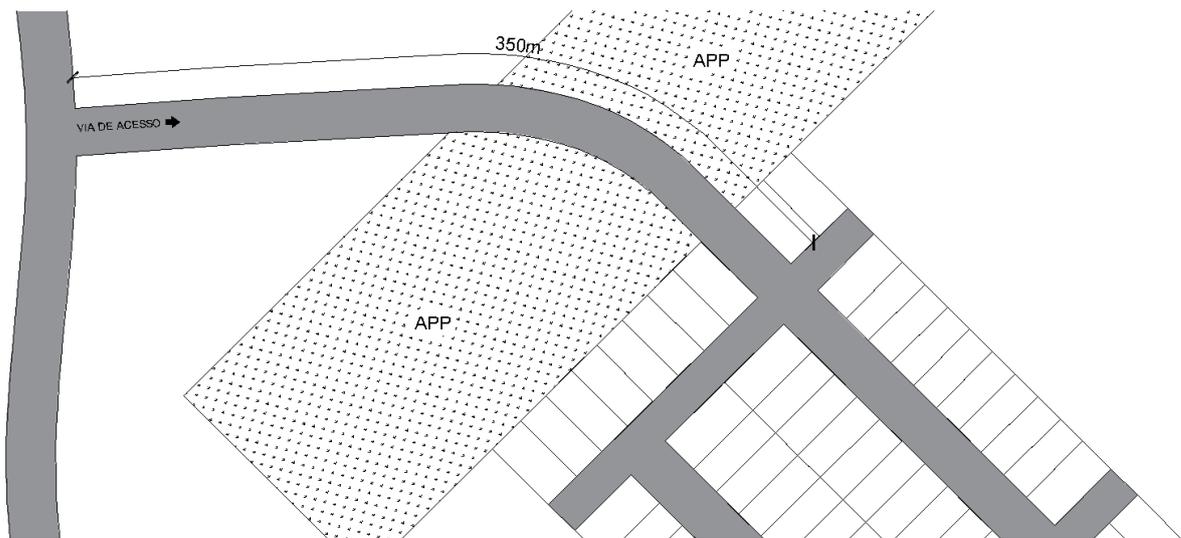


R1 = Igual ou superior a pista

R2 = Metade R1

VERSÃO

ANEXO III – CROQUI ILUSTRATIVO DO PROLONGAMENTO DE VIAS PARA TRANSPOR APP



EXEMPLO DE PROLONGAMENTOS DE VIAS

VERSÃO PRELIMINAR

ANEXO IV - TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE FRAIBURGO, SE OBRIGA _____ (Nome do Proprietário e/ou Responsável)

I - Partes, Fundamental Legal, Local e Data

01. Partes:

De um lado, o Município de Fraiburgo, neste termo simplesmente nomeado Município, representada por seu Prefeito Municipal, _____, o Secretário Municipal Responsável, _____, e por outro lado, _____, doravante designado loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento _____, constante do Processo nº. ____/____.

02. Fundamento Legal:

Este Termo de Compromisso tem seu fundamento legal no artigo ____ da Lei Municipal nº ____ de ____/____/____, de Parcelamento do Solo.

03. Local e Data:

lavrado e assinado aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____.

II - Finalidade e Objeto

04. Finalidade: O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para o Município, as obras de infraestrutura em Loteamento por ela aprovado.

05. Objeto: É objeto deste Termo de Compromisso a execução das Obras de Infraestrutura do Loteamento _____ (Nome do Loteamento) Requerido pelo Processo nº. ____/____.

III - Obrigações e Prazos

05. Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, no prazo de **4 (quatro)** anos, conforme cronograma aprovado, ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes e:

- a) abertura e terraplanagem das vias de circulação e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- b) pavimentação das vias; meios-fios, guias de concreto, em todas as vias e praças, com a respectiva calçada, conforme padrão adotado ou aprovado pelo Município;
- c) valetamento e canalização de águas pluviais com as respectivas caixas de captação, execução da rede de esgoto cloacal;
- d) drenagem, aterros, barragens de contenção de águas, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- e) estação de tratamento de esgoto (ETE) de tratamento biológico (contendo tratamento preliminar, primário, secundário, terciário, se necessário, e desinfecção), dispensado no caso de já existir estação que atenda o empreendimento;
- e) execução do sistema de energia elétrica e iluminação pública;
- f) construção de jardins, parques, praças e quaisquer outros equipamentos previstos projeto de parcelamento ou loteamento submetido à Prefeitura;
- g) quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei e das Instruções Normativas das Autarquias Municipais;
- h) execução de sistema completo de abastecimento d'água potável, em conformidade com as normativas do órgão responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal, mesmo que o sistema geral não tenha chegado ainda na área a lotear;
- i) facilitar a fiscalização permanente por parte do Município durante a execução das obras e serviços;
- j) fazer constar nos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infraestrutura a que se comprometeu, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Municipalidade, consignando inclusive a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes;
- k) requerer, contando da data do Alvará de Licença para a execução das obras, a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias;
- l) requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega, total ou parcial, e sem quaisquer ônus para o Município, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, através do termo de cessão, recebimento e homologação, que será fornecido mediante eventual planta retificadora e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART de execução;
- m) identificar cada unidade imobiliária e as ruas através das placas modelo do Município, assim que nomeadas;
- n) executar o fechamento de todas as áreas públicas com cerca, inclusive as de faixa sanitária, de forma a viabilizar o acesso do Município mediante portões;
- o) o fechamento com cerca será executado no alinhamento limite dos lotes;
- p) executar a pavimentação de todas as calçadas do loteamento de forma a enquadrá-los na lei de acessibilidade e NBRs.

q) execução de lagoa de contenção quando exigido pelo órgão ambiental municipal ou pela Autarquia de Saneamento.

IV - Eficácia, Validade e Revogação

06. Eficácia e Validade: O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de Licença pelo órgão competente do Município e terá seu encerramento após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

07. Rescisão: São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes do seu Projeto.

V - Foro e Encerramento

08. Foro: Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de Fraiburgo.

09. Encerramento: E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

Fraiburgo, _____ de _____ de _____.

Prefeito(a) Municipal

Loteador e/ou Proprietário

Testemunhas

1) _____

Nome: _____

CPF: _____

2) _____

Nome: _____

CPF: _____

ANEXO V – TERMO DE CAUCIONAMENTO

A QUE SE REFERE O ARTIGO 95 DESTA LEI COMPLEMENTAR

TERMO DE CAUCIONAMENTO GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS, QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FRAIBURGO E _____ (Nome do Proprietário e/ou Responsável) CONSTANTE DO PROCESSO Nº. ____/____, APROVADO EM ____/____/____.

A partir do dia ____ de _____ de _____, (Data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis) passarão ao domínio do Município de Fraiburgo, as áreas destinadas a uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do “Habite-se” para qualquer construção existente nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme Processo ____/____. Como garantia ficam submetidos ao regime de afetação os seguintes bens: _____ (lotes ou garantias externas), averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pelo Município.

Fraiburgo/ SC ____ de ____ de ____

Representante do Município

Ass. Loteador