

MINUTA DE LEI COMPLEMENTAR Nº ____ DE ____ DE _____ DE 2020.

Dispõe sobre normas relativas ao parcelamento do solo urbano e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais do município de Joaçaba, e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Joaçaba (SC), Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara de Vereadores aprova e eu sanciono a seguinte:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município de Joaçaba, disciplina os projetos e a execução de parcelamentos do solo e remembramentos.

§ 1º A aplicação desta lei dar-se-á sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitada as competências de cada ente federativo.

§ 2º São considerados para fins urbanos os parcelamentos que atendam a função social da propriedade nos termos estabelecidos pela lei de uso e ocupação do solo.

§ 3º Na zona rural será admitido apenas o parcelamento que respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei, na lei de uso e ocupação do solo e na legislação federal e estadual.

§ 4º Para os efeitos desta lei, o parcelamento pode ocorrer nas seguintes modalidades:

- a) loteamento;
- b) desmembramento; e
- c) desdobro.

§ 5º Os loteamentos, desmembramentos e desdobros somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a lei de uso e ocupação do solo.

Art. 2º A execução de qualquer parcelamento do solo, dependerá sempre de aprovação e fiscalização municipal, obedecidas as legislações federal e estadual, em especial a lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a lei estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018.

Art. 3º Estão obrigados à obediência às disposições desta lei não só os parcelamentos do solo ou remembramentos realizados para venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 4º Os parcelamentos e remembramentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados em lei municipal, salvo a exceção contida na presente lei.

Seção I Dos Objetivos

Art. 5º Esta lei tem como objetivos:

- I - orientar os projetos de parcelamento do solo;
- II - adaptar o máximo possível os parcelamentos à topografia local;
- III - assegurar a observância de padrões mínimos exigidos para o parcelamento do solo;
- IV - compatibilizar a hierarquia viária proposta com a hierarquia existente considerando o plano de mobilidade urbana;
- V - assegurar a mobilidade urbana através de diretrizes que proporcionem a fruição pública e interligações viárias;
- VI - promover a distribuição democrática dos componentes das vias urbanas;
- VII - priorizar o desenho urbano em favor de modais ativo e coletivo;
- VIII - garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;
- IX - assegurar e orientar a ocupação efetiva e o adensamento populacional das áreas urbanas, de forma a racionalizar os recursos disponíveis de infraestrutura;
- X - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- XI - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo;
- XII - orientar o crescimento urbano em áreas favoráveis e pré-definidas em conformidade com usos pretendidos.

Seção II Das Definições

Art. 6º Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Afastamento - distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser: lateral e fundos.

Alinhamento - linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público.

Alvará - documento que autoriza atividades sujeitas à fiscalização da municipalidade.

Arborização urbana – vegetação arbórea existente nas calçadas ao longo de ruas e avenidas, parques, praças e áreas verdes, proporcionando sombreamento, melhoria do microclima e composição da paisagem urbana.

Áreas Verdes – compreende as áreas de domínio público, que apresentam cobertura vegetal, arbórea, arbustiva ou rasteira, admitindo-se o uso para atividades recreacionais e de lazer, contribuindo de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental, funcional, paisagístico e recreativo da cidade.

Áreas Institucionais – são aquelas destinadas à edificação de equipamentos comunitários e urbanos, tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros, conforme dispõe o artigo 4º, §2º da lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Área Total dos Lotes - é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público.

Arruamento - traçado, demarcação e abertura de ruas destinadas a circulação ou utilização pública.

Auto de Infração - é o instrumento por meio do qual a autoridade apura a violação de disposições da legislação.

A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Benfeitoria - obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local.

Calçada – parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação e outros fins.

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

Caução - depósito de valores ou bens aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um ato.

Canteiro - área destinada a ajardinamento junto ou não de calçadas.

Condomínio - posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto.

Condomínios Horizontais – conjunto de edificações construídas no mesmo plano, ou seja, uma ao lado da outra, agrupadas ou isoladas, dentro de um mesmo terreno.

Consulta de Viabilidade Técnica - documento fornecido pela municipalidade informando os usos e parâmetros para a ocupação e parcelamento do solo.

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Declividade - diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência.

Desdobro - é a divisão de um lote urbano fruto de parcelamento, que poderá ser subdividido em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que estes possuam infraestrutura mínima e frente para uma via já regularizada.

Desmembramento - é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura, prolongamento ou modificação de vias existentes.

Diretrizes para loteamento - são normas e instruções a seguir para execução de loteamento.

Embargo - ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

Equipamentos Comunitários - são os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando de domínio do Poder Público.

Equipamentos Urbanos - são os equipamentos públicos voltados a:

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

Escala - relação constante entre as dimensões do desenho e a do que ele representa.

Especificações - discriminação dos materiais e serviços empregados.

Estacionamento - espaço reservado para um ou mais veículos.

Faixa de Domínio - é a área do terreno destinada ao poder público para a implantação e proteção de rodovias, vias urbanas, vias rurais, distribuição de energia elétrica e gás canalizado, bem como seus acessórios, onde não é permitido edificar.

Faixas não edificáveis - áreas dos terrenos onde não é permitida a construção.

Faixa Sanitária - área não edificável cujo uso está vinculado à elementos de sistema de saneamento básico ou demais equipamentos de serviços públicos.

Fruição pública – área de passagem pública através de uma mesma quadra, promovendo a redução de deslocamentos bem como a sociabilidade e a qualificação urbana.

Fundo de Vale – é o ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas.

Gleba - é toda a área de terras com localização e configuração definidas que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

Hierarquização Viária – define a classificação disciplinadora das vias da cidade para ordenamento territorial.

IMA – Instituto do Meio Ambiente.

Logradouro Público - toda parcela de território dotado de infraestrutura de propriedade pública e de uso comum da população.

Lote - porção de terreno, com ao menos uma frente para logradouro público, em condições de receber edificação.

Loteamento - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, dotado de infraestrutura urbana, áreas institucionais e áreas verdes.

Loteamento Clandestino - é aquele executado sem qualquer tipo de consulta à prefeitura e onde o loteador não respeita nenhuma norma urbanística.

Loteamento Irregular - loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto.

Macrozona Urbana – primeiro nível de definição das diretrizes espaciais do Plano Diretor, estabelecendo um referencial para o uso e a ocupação do solo no perímetro urbano, em concordância com as estratégias de política urbana, sendo formada por um grupo de zonas e bairros com características semelhantes relacionadas à ocupação, à cultura, à economia, ao meio ambiente e à infraestrutura urbana.

Malha Viária - o conjunto de vias abertas à circulação sem definição de hierarquização.

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.

Passeio - Parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

Perfil Longitudinal da Via – representação gráfica em corte da intersecção do eixo da estrada com a superfície natural do terreno.

Pista de Rolamento - área da via pública destinada ao tráfego.

Praça de Retorno – espaço localizado no final da via sem saída destinado à manobra de veículos.

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.

Projeto geométrico básico - projeto que representa a geometria e as características técnicas tais como posição dos elementos principais (lotes, arruamentos, raios de curvaturas, rampas etc.).

Quadra - é a menor área de espaço urbano delimitada por ruas, áreas de preservação ambiental ou divisas de gleba, caracterizando a unidade básica de formação destes espaços.

Quebras de gradiente - Inclinação máxima de um trecho de uma encosta expressa em porcentagem definida pela razão entre a diferença de altitude e a distância total, projetada em plano horizontal, entre dois pontos desta encosta multiplicada por 100.

Recuo - menor distância entre a edificação e a divisa frontal do lote pertencente à propriedade particular.

R.R.T – Registro de Responsabilidade Técnica.

Remembramento - unificação de dois ou mais lotes urbanos ou rurais contíguos em um único imóvel.

Sistema Viário - corresponde ao conjunto das vias da Malha Viária classificadas conforme hierarquização pré-estabelecida, visando à organização da circulação.

Talvegue - linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que dividem os planos em duas encostas.

Testada - é a linha divisória que separa o logradouro público do lote.

Vegetação arbustiva – Plantas de pequeno a médio porte formadas por vários troncos a nível do solo.

Vias Compartilhadas – via com pavimentação em um único nível, sinalizada como de uso comum entre os modais, apresentando opcionalmente arborização, mobiliários urbanos, piso drenante, entre outros equipamentos.

Via de Pedestres – via exclusiva para modais ativos de transporte dotada de infraestrutura.

Viabilidade técnica - é o conjunto de estudos necessários à verificação da existência de riscos e condicionantes, bem como a viabilidade econômica, levando em consideração elementos como infraestrutura, informações legais, ambientais e econômicas de um determinado imóvel.

Vistoria - diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras.

Zoneamento – subdivisão da macrozona em zonas da cidade de acordo com as características e funções destinadas para a área. Visa dar a cada região utilização mais adequada em função do sistema viário; recursos naturais, topografia e a infraestrutura existente através da criação de zonas de uso e ocupação.

CAPÍTULO II DAS NORMAS GERAIS

Art. 7º É condição necessária à aprovação de qualquer parcelamento, a execução, pelo interessado, sem ônus qualquer para a municipalidade, de todas as obras de terraplanagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços exigidos por esta Lei.

§ 1º Nos projetos de parcelamento que afetem ponto panorâmico ou aspecto paisagístico, deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua defesa, podendo a municipalidade exigir, para aceitação do projeto, a construção de mirantes, belvederes, balaustradas e a realização de outra e qualquer obra necessária ou servidão pública.

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

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

Parágrafo único. Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia autorização do órgão ambiental competente e anuência da municipalidade.

Art. 9º Não será permitido o desmembramento, desdobro, loteamento e remembramento nas seguintes situações:

I - nas áreas alagadiças ou sujeitas à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II - nos locais considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente descontaminados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

III - nas áreas sujeitas a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IV - nas áreas que integrem unidades de conservação da natureza incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

V - nas áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VI - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;

VII - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas aeroportuárias ou de proteção do espaço aéreo;

VIII - nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências das autoridades competentes;

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

X - em áreas de preservação permanente; e

XI - que acarretem desapropriações às custas da municipalidade.

Parágrafo único. A restrição imposta pelo caput do artigo, e os estudos técnicos a serem apresentados, devem observar as disposições impostas pela lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, pela lei estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, e demais legislações atinentes ao parcelamento do solo.

Art. 10. A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido como tal, se daí resultarem lotes edificáveis de acordo com esta lei.

Art. 11. Não caberá à municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

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

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

Art. 13. A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos, são atribuições privativas da municipalidade.

Art. 14. É permitida a constituição de condomínios horizontais, na forma do artigo 8º, da lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como do artigo 1.358-A, da lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a ser regulamentado em legislação específica.

Parágrafo único. Poderá a municipalidade complementarmente exigir em cada loteamento a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos, em conformidade com a subseção única, capítulo III, desta lei.

Art. 15. As ações de parcelamento do solo devem considerar também:

- I - a conservação das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial, bem como as características hidrológicas de cada região;
- II – a conservação da vegetação nativa, preferencialmente nas áreas verdes;
- III - as características geológicas e a topografia do terreno;
- IV - a mobilidade urbana do município.

Parágrafo único. É admitido o parcelamento do solo em parcela inferior à totalidade de sua matrícula, desde que identificado o imóvel em sua totalidade.

CAPÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I **Das Vias de Circulação**

Art. 16. Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos indicados no mapa do sistema viário presente no plano de mobilidade urbana, para que se assegure a continuidade da malha viária geral da cidade.

§ 1º As vias do novo parcelamento deverão articular-se com as vias oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 2º A hierarquia das vias existentes deverá respeitar o disposto no mapa de hierarquização viária presente no plano de mobilidade urbana de Joaçaba.

§ 3º 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.

§ 4º O órgão municipal competente exigirá, se julgar necessário, que as novas vias criadas devido a novos parcelamentos contenham interligação com mais de um ponto do sistema viário existente para melhorar a integração da malha viária.

§ 5º Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas no caput deste artigo recairão sobre o interessado, bem como os equipamentos urbanos.

Art. 17. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, não poderá ser inferior nem ter categoria diferente daquela. Excetuados os casos em que haja projeção de ampliação pelo sistema viário.

Art. 18. Os loteamentos com testada para as rodovias BR-282, SC-150 e SC-467, deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

Art. 19. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

I - a declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento), excetuando-se os trechos menores de 100,00m (cem metros) onde admite-se a declividade máxima de 30% (trinta por cento) e a mínima deverá garantir o perfeito caimento das tubulações para escoamento;

II - a declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento) e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra;

III - as quebras de gradiente, quando não for possível situá-las nas esquinas, devem ser suavizadas por curvas parabólicas;

IV - nas intersecções de ruas, os perfis não deixarão de concordar, principalmente nos cruzamos oblíquos.

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

Art. 20. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras.

Art. 21. Os gabaritos mínimos das novas vias, criadas a partir de loteamentos, serão definidos conforme a tabela a seguir e ilustrados nos croquis do anexo III:

TIPOLOGIA DAS VIAS									
Hierarquia viária	Velocidade máxima	Calçada 1	Faixa de direção 1	Canteiro central	Faixa de direção 2	Malha Ciclovária	Estacionamento	Calçada 2	Gabarito mínimo
	(Km/h)	largura mínima (m)							
Arterial	60 Km/h	3,00	3,50	1,80 (2)	3,50	2,50	2,50	3,00	18,00
Coletora	40 Km/h	2,75	3,50	1,80 (2)	3,50	2,50	2,50	2,75	17,50
Local	30 Km/h	2,75	3,00	1,80 (2)	3,00	2,50 (1)	2,50 (1)	2,75	14,00
Estrada Rural	60 Km/h	-	-	-	-	-	-	-	14,00
(1)	Em vias locais será opcional a execução de: uma faixa de estacionamento ou malha ciclovária								
(2)	Opcional								

§ 1º Nas calçadas será obrigatório a implantação de arborização e vegetação arbustiva.

§ 2º Quanto ao plantio da arborização e vegetação arbustiva de que trata o §1º, este deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I – Estar disposto na faixa de serviço;

II – Quando a rede de energia for aérea, a disposição da arborização deverá obrigatoriamente ser do lado oposto a rede, sendo o lado opcional quando a rede for subterrânea;

III- Executar o plantio de vegetação arbustiva no lado contrário ao da arborização, sendo este obrigatório ao lado em que houver a rede de energia aérea, sendo o lado opcional quando a rede for subterrânea;

IV – O plantio deverá sempre respeitar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 22. As vias projetadas só poderão terminar nas divisas da gleba, quando seu prolongamento estiver previsto no mapa de sistema viário e/ou parcelamentos existentes e/ou parcelamentos em fase de licenciamento.

§ 1º Serão admitidas vias projetadas para futuras ligações nas situações previstas no inciso II do artigo 29 e atendendo à:

I – apresentar extensão somente com a profundidade máxima dos lotes da quadra, conforme croqui ilustrativo, anexo IV;

II – estar localizada preferencialmente de forma a dar continuidade ao traçado viário do loteamento, conforme croqui ilustrativo, anexo IV;

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

Art. 23. Para a via de pedestre de que trata o inciso III do artigo 29, os seguintes requisitos deverão ser atendidos:

I - ser executada cortando transversalmente a quadra;

II - ter dimensão mínima de 6,00m (seis metros) de largura;

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

IV - ter iluminação;

V - ter tratamento paisagístico que permita arborização, conforto térmico e embelezamento urbano;

VI - quando possível, malha cicloviária interligada a traçados existentes ou propostos.

§ 1º 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.

§ 2º Quando possível, a via de pedestres pode ser sobreposta na faixa sanitária de talvegue, desde que respeitado os requisitos previstos neste artigo e da subseção única, da seção IV, deste capítulo.

§ 3º é proibido o acesso de veículos nas vias de pedestres.

Art. 24. A via de pedestres incidirá na porcentagem da área pública a ser doada.

Art. 25. Nenhum lote terá como testada principal, vias de pedestres.

Parágrafo único. Este artigo não se aplica as ruas existentes por ocasião de lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias de pedestres.

Art. 26. Nas novas vias sem saída e sem possibilidade de prolongamento deverá ser construída uma praça de retorno, simétrica ao eixo ou não, que permita a inscrição de um círculo com raio externo igual ou superior a pista de rolamento e replicando-se a largura da calçada existente em todo seu contorno, conforme exemplificado no desenho constante em anexo V, nesta lei.

Art. 27. No projeto das novas vias, criadas a partir de parcelamento do solo, fica permitida a implantação de rotatórias, obedecidas às diretrizes do órgão municipal competente e a legislação nacional de trânsito.

Art. 28. 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 II Das Quadras e Lotes

Art. 29. As quadras deverão ter no máximo 150,00m (cento e cinquenta metros) de extensão, 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 IV;

II – quando a quadra fizer confrontação com glebas vizinha não loteada e que não apresente ligação perpendicular à uma via existente. Deverá, neste caso, ser previsto via de espera para futura ligação viária, conforme § 1º, do artigo 22 e croqui ilustrativo, anexo IV;

III – quando houver a possibilidade de ligação perpendicular à uma via existente, desde que implantado via de pedestre conforme artigo 23 e croqui ilustrativo, anexo IV.

Parágrafo único. O prolongamento máximo da quadra não poderá ultrapassar a medida de 300,00m (trezentos metros).

Art. 30. Para efeito desta lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 31. 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.

Art. 32. Os lotes de esquina terão a testada e sua área mínima acrescida em 25% (vinte e cinco por cento) em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza.

Seção III **Das Áreas de Uso Público**

Art. 33. As áreas destinadas ao uso público, deverão alcançar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) das áreas destinadas ao Município nos processos de loteamento, descontadas as áreas de preservação permanente, sendo que, no mínimo 12% (doze por cento) da área total dos lotes será destinada à área verde e área institucional distribuídas na seguinte proporção:

I - 8% (oito por cento) para uso institucional (instalação de equipamentos urbanos e comunitários);

II - 4% (quatro por cento) para áreas verdes e espaços livres do uso público.

§ 1º Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta lei.

§ 2º A municipalidade não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

§ 3º Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

§ 4º As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos.

Art. 34. Nas áreas institucionais, serão delimitadas observando os seguintes requisitos:

I - poderá ser em terreno único respeitando os parâmetros urbanísticos com declividade inferior a 20% (vinte por cento) quando este o permitir;

II - poderá ser em mais de uma área ou lote, desde que pelo menos um lote tenha 50% (cinquenta por cento) da área total a ser destinada a utilidade pública, e seja possível uma projeção de um círculo circunscrito com raio mínimo de 6,00m (seis metros);

III - quando houver a divisão em mais de uma área, a metragem mínima admitida será relativa ao zoneamento que está inserido.

Parágrafo único. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 20% será aceito lote com a menor declividade existente no loteamento.

Seção IV **Faixas "Não Edificáveis"**

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

I - 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.

II - faixa ao longo da infraestrutura de gás canalizado deverá ser mantida a faixa não edificável conforme as normas da concessionária.

Art. 36. As faixas não edificáveis podem ser utilizadas apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, vedada qualquer espécie de edificação, em conformidade com a lei federal n. 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e lei estadual n. 17.492, de 22 de janeiro de 2018.

Subseção Única **Da Faixa Sanitária**

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

I – nos fundos de lote; ou

II – nos talwegues, quando for o caso.

Art. 38. A faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial, deverá ser executada respeitando os parâmetros previstos na regulamentação do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável municipal.

Parágrafo único. A faixa sanitária deverá:

I - ter acesso por meio das vias públicas;

II – ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo.

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

Seção V Da Infraestrutura

Art. 40. Nos loteamentos urbanos será de obrigatoriedade do empreendedor a execução dos serviços e obras de infraestrutura descritos nessa seção, além do atendimento a regulamentação do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável municipal.

I - demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições;

II - rede de coleta de águas pluviais, conforme normas específicas vigentes;

III - aterros, arrimos, pontes, pontilhões, que se fizerem necessários;

IV - sistema completo de distribuição de água tratada em conformidade com as normativas do órgão responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal;

V - rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública com luminárias de tecnologia LED conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico;

VI – rede coletora de esgoto, em conformidade com as especificações do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário municipal;

VII - o loteador deverá executar em todo loteamento:

a) calçadas preferencialmente arborizadas dentro dos padrões do município, respeitadas ainda as normas de acessibilidade previstos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

b) plantação de gramado nos lotes;

VIII - meio-fio de concreto com larguras mínimas de 0,10m (dez centímetros);

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

a) via local: piso drenante, blocos intertravados, paralelepípedo regular, e pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente);

b) via coletora e via arterial: pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente).

c) a faixa de estacionamento em vias locais e coletoras poderá ser em material drenante;

X - taludes (quando houver), conforme normas específicas;

XI - arborização das áreas verdes, em conformidade com padrão regulamentado pela municipalidade;

XII - recuperação da área de preservação permanente, ao longo dos corpos d'água, de acordo com as diretrizes do órgão responsável pelo meio ambiente;

XIII - a manutenção de todas as áreas públicas, de uso comum do imóvel, e infraestruturas básicas, até a publicação do decreto de recebimento do loteamento;

XIV - quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente lei.

§ 1º Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o município deverá exigir através de regulamentação própria, dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

§ 2º Toda infraestrutura executada sob o sistema viário deverá ser enterrada na profundidade mínima estabelecida pelas normas técnicas vigentes, se estiverem sob a pista de rolamento das vias públicas; ou a uma profundidade mínima de 0,60m (sessenta centímetros), se estiverem sob as calçadas.

§ 3º Em casos especiais e nas situações em que fique caracterizada a impossibilidade de cumprimento dos parâmetros estabelecidos na alínea "a", do inciso VII, deste artigo, o proprietário responsável pela execução das calçadas deverá informar a situação a municipalidade, que, confirmando a impossibilidade e após estudo do caso específico, fornecerá critérios e padrões próprios para a execução das mesmas, garantindo ao máximo a observância às normas de acessibilidade universal.

Art. 41. O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até quatro anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no termo de compromisso, anexo II.

CAPÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS

Art. 42. Além da figura de loteamento convencional, poderão ser constituídos outras tipologias, desde que, obedecida as normas gerais dessa lei bem como normas específicas para cada caso.

Art. 43. São tipos de loteamento, além do convencional:

I - loteamento de interesse social;

II - loteamento empresarial.

Seção I O Loteamento De Interesse Social

Art. 44. Loteamento de interesse social é aquele produzido para atender às famílias inscritas no cadastro social do município, e com renda mensal a ser definida pelo órgão responsável da administração municipal.

Art. 45. Os loteamentos de interesse social somente serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Especiais de Interesse Social - ZEIS, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

Parágrafo Único. Os loteamentos de interesse social não poderão ser implantados de forma contígua no espaço com outros empreendimentos da mesma modalidade.

Art. 46. Os loteamentos de interesse social podem ser produzidos diretamente pelo poder público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender aos parâmetros urbanísticos previstos na lei de uso e ocupação do solo, bem como a legislação estadual e federal que venha a tratar de parcelamento do solo.

Art. 47. Fica vedada o remembramento e o parcelamento de lotes em loteamentos de interesse social, posterior a aprovação do empreendimento.

Art. 48. Os loteamentos de interesse social produzidos exclusivamente pelo poder público podem ser implantados em sua totalidade apenas com os lotes urbanizados, sem necessidade de edificação vinculada ao lote.

Art. 49. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada terão, obrigatoriamente, sua demanda definida pelo município através do cadastro público da secretaria municipal de habitação e/ou assistência social e deverão possuir agente financiador.

§ 1º 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.

§ 2º Verificado que no raio de 500,00m (quinhentos metros) no entorno do empreendimento existam mais da metade do número de lotes propostos em imóveis de interesse social não utilizados ou subutilizados, o empreendimento não será autorizado.

Art. 50. Demais disposição deverão atender a lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 51. Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de assentamentos de comunidades com vulnerabilidade social e ocupações clandestinas em área de preservação permanente, por iniciativa do poder público municipal, estadual ou federal e com anuência do conselho da cidade, e consultado o conselho municipal de habitação, admitem-se, concomitantemente a ocupação, a construção das infraestrutura previstas na regulamentação do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável municipal.

I - rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública com luminárias de tecnologia LED conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico;

II – vias de circulação, devidamente pavimentada e com a execução das calçadas em conformidade com o artigo 21 desta lei, e com as normas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Seção II

O Loteamento Empresarial

Art. 52. Considera-se loteamento empresarial aquele destinado a absorver atividades industriais, comerciais, de serviços e logística, preferencialmente de mesmo segmento, complementares e compatíveis entre si.

§ 1º Fica autorizada a implantação de loteamentos empresariais na Zona de Fabricação e Indústria ZFI e na Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE, conforme delimitação do cartograma de zoneamento urbano, constante na lei de uso e ocupação do solo.

§ 2º A implantação de loteamento empresarial dentro de uma mesma gleba poderá ser ampliada, além dos limites dos zoneamentos previstos no § 1º, desde que o processo de solicitação tramite e obtenha parecer favorável no conselho da cidade de Joaçaba.

Art. 53. Para a aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que serão analisados pelo conselho da cidade.

Art. 54. Para aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor, obedecendo as dimensões previstas na lei de uso e ocupação do solo, deverá criar a cortina arbórea de proteção das áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos que possam causar qualquer risco à saúde ou segurança, permitindo, assim, um isolamento em relação às demais funções e atividades urbanas.

Art. 55. Ficam obrigados os loteamentos empresariais aos requisitos de doação de área destinada à área verde e área institucional distribuídas nas proporções do artigo 37 desta lei;

§ 1º A cortina arbórea de que trata o artigo 54, deve ser de no mínimo de 4% (quatro por cento) do total da área de lotes.

§ 2º A cortina arbórea constitui o percentual voltado a doação de áreas verdes, e deverá estar localizada no entorno do empreendimento.

Art. 56. Os loteamentos empresariais serão gravados em seu alvará de aprovação de parcelamento do solo, que posteriormente será averbado na matrícula imobiliária do loteamento, informação sobre a impossibilidade de alteração do uso para o qual o loteamento foi aprovado.

Seção III Das Garantias

Art. 57. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes de sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§ 1º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º Para aceitação da caução o interessado deverá apresentar cronograma de execução das obras relativas à implantação do loteamento, porém cabe à municipalidade a análise dos custos desta obra.

§ 3º Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de preferência em área contínua, de livre escolha pela municipalidade.

§ 4º Não serão aceitas em garantia as áreas não edificáveis e institucionais.

§ 5º O termo de compromisso para o caucionamento de lotes consta no anexo I, desta lei.

Art. 58. Além da forma de caução de que trata o artigo 57, o loteador, no ato de aprovação do projeto definitivo do loteamento, por meio de instrumento público, poderá em valor equivalente aos custos orçados

no projeto, garantir de execução da infraestrutura e serviços de urbanização, por meio de uma das seguintes modalidades:

- I - garantia hipotecária, correspondente ao custo da infraestrutura a ser implantada na área total dos lotes;
- II - caução real mediante hipoteca de imóveis situados no município, desde que livres de quaisquer ônus;
- III - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;
- IV - carta de fiança bancária ou seguro-garantia.

Parágrafo único. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

Art. 59. A garantia deverá ser instrumentalizada por escritura pública e registrada no cartório de registro de imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão às expensas do empreendedor.

§ 1º Os imóveis hipotecados ao município em garantia de obras de urbanização, não poderão ser objeto de aprovação de projeto de edificação, enquanto perdurar esta condição sobre o bem.

§ 2º A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

- I - o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;
- II - comprovação, pelo loteador, de que a primeira hipoteca se vincula ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

§ 3º A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará a adjudicação dos lotes caucionados para regularização das obras.

§ 4º A garantia poderá ser liberada parcialmente pelo município, na medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 5º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o município liberará as garantias de sua execução na sua totalidade.

CAPÍTULO V

DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E DESDOBRO

Art. 60. Para efeito de aprovação do loteamento, o interessado deverá encaminhar à municipalidade, respectivamente:

- I - pedido de consulta de viabilidade técnica;
- II - diretrizes urbanísticas;

III - pedido de análise do projeto geométrico básico;

IV - pedido de aprovação do projeto definitivo.

Art. 61. Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de empreendedor que possuir processo de parcelamento irregular.

Seção I **Da Consulta de Viabilidade Técnica**

Art. 62. O pedido de consulta de viabilidade técnica, consiste em:

I - requerimento de viabilidade técnica em nome proprietário ou seu representante legal;

II - croqui/planta da situação do imóvel a ser parcelado, contendo as suas dimensões, nome da rua mais próxima e orientação norte;

III - matrícula atualizada do imóvel;

IV - indicar quaisquer águas correntes ou dormentes existentes no terreno e suas adjacências e demais recursos naturais existentes;

V - indicar rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia;

VI - indicar a existência da rede de água e/ou energia elétrica;

VII - indicação da modalidade de parcelamento (loteamento, desmembramento ou remembramento).

Art. 63. Havendo viabilidade de implantação, o município, de acordo com as diretrizes de planejamento e legislação do plano diretor após consulta aos órgãos setoriais, indicará na certidão de viabilidade técnica:

I – o zoneamento a que pertence o parcelamento;

II – as dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes pertencentes a área;

III - a hierarquização das vias, com as respectivas larguras mínimas, no caso de loteamento;

IV - as vias ou estradas, existentes e ou projetadas, que compõem a malha viária da cidade, incidentes no loteamento pretendido, garantindo-se a continuidade em futuros loteamentos, se for o caso.

Art. 64. A municipalidade se pronunciará sobre a resposta da consulta de viabilidade em um prazo máximo de vinte dias úteis.

Art. 65. O prazo máximo de validade da consulta de viabilidade técnica será de 4 (quatro) anos a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período desde que justificado tecnicamente.

Seção II

Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 66. Certificada a viabilidade, quando do loteamento, o interessado solicitará ao Município a expedição de diretrizes para loteamento, que conterá as diretrizes para o uso do solo pretendido, devendo apresentar, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos em via única e formato digital:

I – certidão de viabilidade expedida pelo município;

II - planta de levantamento planialtimétrico georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referência SIRGAS2000, contendo a área total da gleba a ser loteada e suas divisas, conforme matrícula imobiliária;

III - curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e localização dos talwegues;

IV – levantamento topográfico cadastral georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referência SIRGAS2000, contendo:

a) todos os elementos naturais, contendo, cursos d'água, áreas de preservação permanente, nascentes, bosques, banhados e locais sujeitos a inundação e com grande potencial de erosão e demais elementos significativos existentes;

b) vias de acesso e arruamentos contíguos a todo o perímetro da área;

c) faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências;

d) equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e entorno, contendo as respectivas distâncias da área a ser loteada.

V - a tipologia que o loteamento se destina;

VI - estudo geométrico preliminar georreferenciado, contendo a proposta do traçado básico do sistema viário do loteamento pretendido, a subdivisão das quadras e a indicação prévia da localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e as áreas verdes.

§ 1º Havendo discrepância entre as dimensões da gleba 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 loteador deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada antes do projeto geométrico básico.

§ 2º O município poderá exigir do loteador, levantamento planialtimétrico cadastral, abrangendo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser loteada, contendo, entre outros elementos, a demarcação de toda hidrologia e curvas de nível existentes nos limites desta faixa.

§3º Os documentos previstos no inciso II, III, IV, VI, deverão ser precedidos de responsabilidade técnica devidamente assinada pelo profissional responsável.

Art. 67. Ao apontar as diretrizes para loteamento, o município, após consulta aos órgãos setoriais, deverá indicar:

I - infraestrutura urbana exigida para o loteamento, em conformidade com o disposto nesta lei;

II - padrões e larguras das calçadas, tipos de pavimentação das pistas de rolamento, ciclovia e calçadas, canteiros e outras exigências pertinentes a acessibilidade e mobilidade urbana;

III - outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto, quando necessário.

Art. 68. O órgão municipal responsável se pronunciará sobre as diretrizes básicas e análise dos requisitos cumpridos num prazo máximo de vinte dias úteis.

Art. 69. O prazo máximo de validade das diretrizes para loteamento para o parcelamento é de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período desde que justificado tecnicamente.

Parágrafo único. A prorrogação do prazo previsto neste artigo deverá ser solicitada pelo requerente até quinze dias antes do vencimento.

Art. 70 Na análise dos projetos de loteamento, o município poderá ouvir outros órgãos federais e estaduais, na conformidade de suas competências.

Seção III

Do Projeto Geométrico Básico do Loteamento

Art. 71. Emitida as diretrizes para o loteamento, o empreendedor deverá apresentar o projeto geométrico básico do loteamento, em uma via, contendo as documentações previstas em regulamentação específica.

§ 1º Apresentada a documentação, o município terá o prazo de trinta dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação prévia ou não do projeto geométrico básico e sobre as insuficiências do mesmo, quando houver.

§ 2º O loteador deverá promover a correção dos projetos e reapresentá-los no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de recebimento, sob pena de indeferimento e arquivamento do pedido de loteamento.

§ 3º No caso de reanálise, o município terá o prazo de trinta dias úteis para se pronunciar.

Art. 72. A aprovação prévia do projeto geométrico básico terá validade de 360 (trezentos e sessenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período desde que justificado tecnicamente e solicitada pelo requerente até quinze dias antes do vencimento.

Art. 73. Após a aprovação do projeto geométrico básico, o loteador deverá fixar em local visível do futuro empreendimento, para garantir informação de forma clara, precisa e ostensiva aos possíveis adquirentes, placa informando que a venda de lotes é proibida, enquanto o loteamento não estiver aprovado pelo município e registrado no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. O Município somente dará andamento ao processo de aprovação do loteamento, se o empreendedor comprovar o cumprimento das disposições constantes no caput deste artigo.

Seção IV

Do Projeto Definitivo do Loteamento

Art. 74. Aprovado o projeto geométrico básico, previsto na seção anterior, o loteador apresentará ao município para aprovação final e expedição da licença para execução do loteamento os orçamentos do projeto definitivo, bem como as documentações previstas em regulamentação específica.

Art. 75. Todas as plantas e documentos constantes no projeto definitivo serão assinados pelo proprietário e/ou representante legal, além de apresentar documentos de responsabilidade técnica dos projetos e execução das obras.

Art. 76. As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Seção V

Dos Projetos de Desmembramento

Art. 77. Certificada a viabilidade, quando do desmembramento, o interessado solicitará ao município a expedição da aprovação do projeto de desmembramento, devendo apresentar, para este fim, requerimento acompanhado dos documentos em conformidade com regulamentação municipal.

§ 1º 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.

§ 2º No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área desmembrada, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do desmembramento proposto.

Art. 78. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento cuja área total da gleba seja superior a 6.000,00m² (seis mil metros quadrados).

Parágrafo único. Nos desmembramentos de que trata o caput deste artigo, o interessado deverá doar ao município, como área institucional, no mínimo 15% (quinze por cento) da área a ser desmembrada da gleba, sendo no mínimo um lote de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 12,00m (doze metros), desde que a gleba não tenha sido objeto de parcelamento onde já foi feita a doação do percentual de 35% previsto em lei.

Art. 79. Quando do desmembramento rural, este deverá obrigatoriamente respeitar a tabela de parâmetros urbanísticos, bem como o módulo rural mínimo, previsto em norma federal.

Art. 80. Os desmembramentos para fins empresariais deverão prever a implantação de cortina arbórea para proteção das áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos que possam causar qualquer risco à saúde ou segurança, permitindo assim, um isolamento em relação às demais funções e atividades urbanas.

Parágrafo único. As áreas destinadas a cortina arbórea não serão frutos de doação, mas deverão ser mantidas em boa conservação pelo proprietário.

Seção VI

Dos Projetos de Remembramento

Art. 81. Certificada a viabilidade, quando do remembramento, o interessado solicitará ao município a expedição da aprovação do projeto, apresentando, requerimento acompanhado dos documentos em conformidade com regulamentação municipal.

§ 1º Havendo discrepância entre as dimensões dos lotes constantes nas matrículas imobiliárias e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre os imóveis, o requerente deverá providenciar a retificação administrativa dos imóveis, que deverá ser apresentada antes da aprovação do remembramento.

§ 2º No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área lembrada, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do remembramento proposto.

§ 3º Os lotes lembrados, não poderão ter área superior ao lote máximo permitido na lei de uso e ocupação do solo.

Seção VII

Dos Projetos de Desdobro

Art. 82. Certificada a viabilidade, quando do desdobro, o interessado solicitará ao município a expedição da aprovação do projeto, apresentando, requerimento acompanhado dos documentos em conformidade com regulamentação municipal.

§ 1º Havendo discrepância entre as dimensões dos lotes constantes nas matrículas imobiliárias e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre os imóveis, o requerente deverá providenciar a retificação administrativa dos imóveis, que deverá ser apresentada antes da aprovação do desdobro.

§ 2º No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área a ser desdobrada, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do desdobro proposto.

§ 3º Os lotes provenientes do desdobro, não poderão ter área superior ao lote máximo e nem inferiores ao lote mínimo permitido na zona a que está inserido, constante na lei de uso e ocupação do solo.

§ 4º Não se aplica ao desdobro, as diretrizes urbanísticas exigidas para loteamento e desmembramento.

Seção VIII

Do Termo de Compromisso

Art. 83. Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e do recebimento da licença para execução das obras, o proprietário assinará termo de compromisso, em conformidade com regulamentação municipal.

Art. 84. No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO E DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 85. Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis 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 que regulamenta os parcelamentos.

§ 1º A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do cartório de registro de imóveis, ou protocolo do pedido de registro do parcelamento.

§ 2º No registro de parcelamento do solo, serão exigidas as licenças ambientais necessárias.

Art. 86. Realizadas as obras de que trata o artigo 40 desta lei, a municipalidade, através de requerimento do interessado acompanhado da Licença Ambiental de Operacionalização (LAO), fará a vistoria para emissão do termo de recebimento do loteamento por comissão permanente previamente designada que, tendo sido cumprido integralmente o termo de compromisso, liberará as áreas caucionadas e emitirá documento que ateste a conclusão das obras constantes no projeto técnico definitivo.

Art. 87. Caso as obras de que trata o artigo 40 desta lei, não tenham sido realizadas no prazo de quatro anos a contar da data de aprovação do loteamento, a Municipalidade as executará e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

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

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 88. Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela municipalidade, 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, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Art. 89. Fica sujeito a multa correspondente de 800 (oitocentos) URs, todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente lei complementar, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização da municipalidade, e, em dobro, em caso de reincidência.

§ 1º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável técnico pelo parcelamento, multa no valor do dobro da inicial.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável do cumprimento das disposições da presente lei complementar.

Art. 90. A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da municipalidade, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tenha correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

Art. 91. Nenhum benefício do Poder municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da municipalidade, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 92. O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará na notificação para pagamento de multa prevista nesta lei complementar e fixação de prazo para regularização da situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

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

Art. 93. A municipalidade não expedirá alvarás para construir, demolir, regularizar, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados.

Art. 94. É obrigatório ao município tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares, mediante publicação, e comunicação ao ministério público.

Art. 95. São passíveis de punição, os servidores da municipalidade que, direta ou indiretamente, fraudando os objetivos da presente lei complementar, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 96. Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato da municipalidade que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do cartório de registro de imóveis.

Art. 97. Os parcelamentos irregulares ou clandestinos serão passíveis de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos por norma específica, desde que os responsáveis pelos parcelamentos ofereçam compensação a coletividade em obediência ao plano diretor de desenvolvimento sustentável.

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

Art. 98. O poder executivo poderá baixar normas complementares a execução da presente lei, com parecer favorável do conselho da cidade.

Art. 99. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 100. Ficam revogadas, a lei complementar nº 136, de 12 de fevereiro de 2007 e a lei complementar nº. 213, de 07 de dezembro de 2011.

Joaçaba SC, ___ de _____ de 2020.

DIOCLÉSIO RAGNINI
Prefeito Municipal

ANEXO I
TERMO DE CAUCIONAMENTO

TERMO DE CAUCIONAMENTO A QUE SE REFERE O ARTIGO 57 DESTA LEI COMPLEMENTAR

TERMO DE CAUCIONAMENTO, GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS, QUE CELEBRAM, O MUNICÍPIO DE JOAÇABA 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 Joaçaba, 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 caucionados os lotes _____, 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.

Joaçaba, ____ de _____ de _____

Representante Município

Ass. Loteador

ANEXO II TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO A QUE SE REFERE O ARTIGO 83 DESTA LEI COMPLEMENTAR

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE JOAÇABA, SE OBRIGA _____ (nome do proprietário e/ou responsável).

I - Partes, Fundamental Legal, Local e Data

01. Partes: De um lado, o Município de Joaçaba-SC, neste termo simplesmente nomeada 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, das 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

06. Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:

- a) Executar, no prazo de 4 (quatro) anos os serviços constantes na Seção V da lei de parcelamento do solo e consoante cronograma aprovado.
- b) Facilitar a fiscalização permanente por parte do Município durante a execução das obras e serviços;
- c) Fazer constar dos 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, 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;
- d) Requerer, contando da data do Alvará de Licença para a execução das obras, a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias;

e) Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no valor de _____ UFIRs, por dia útil de atraso seguinte.

f) 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.

IV - Eficácia, Validade e Revogação

07. 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.

08. 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

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

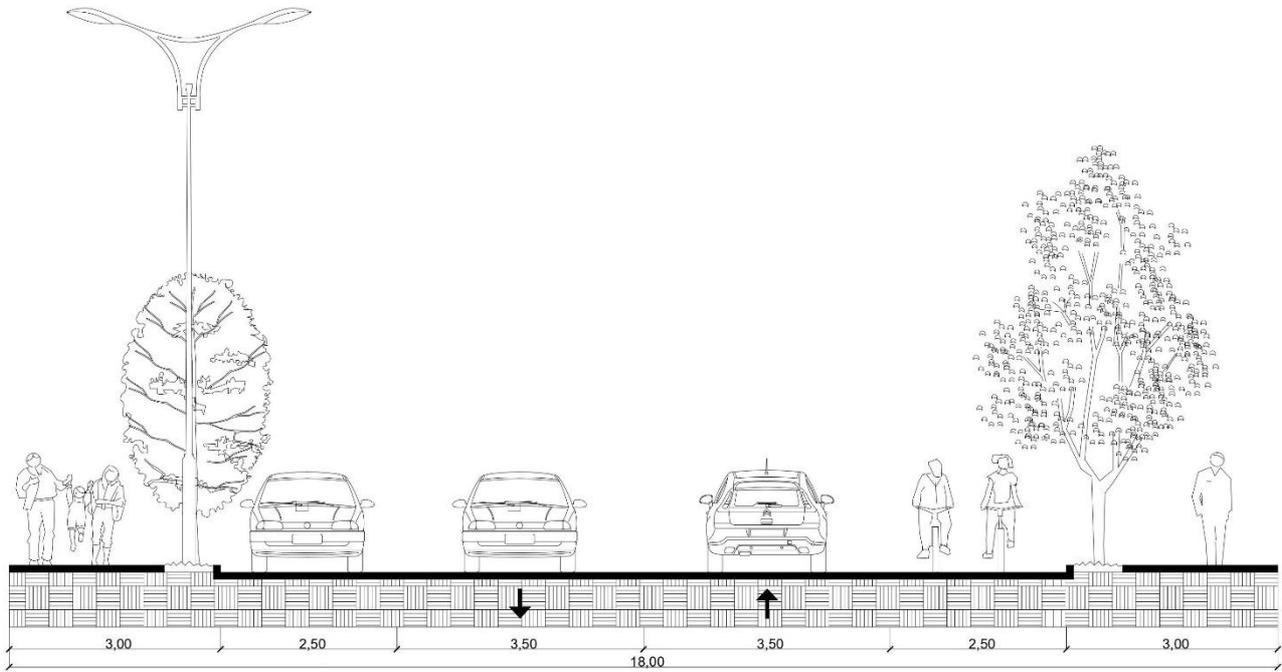
10. Encerramento: E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

Joaçaba, ___ de _____ de ___

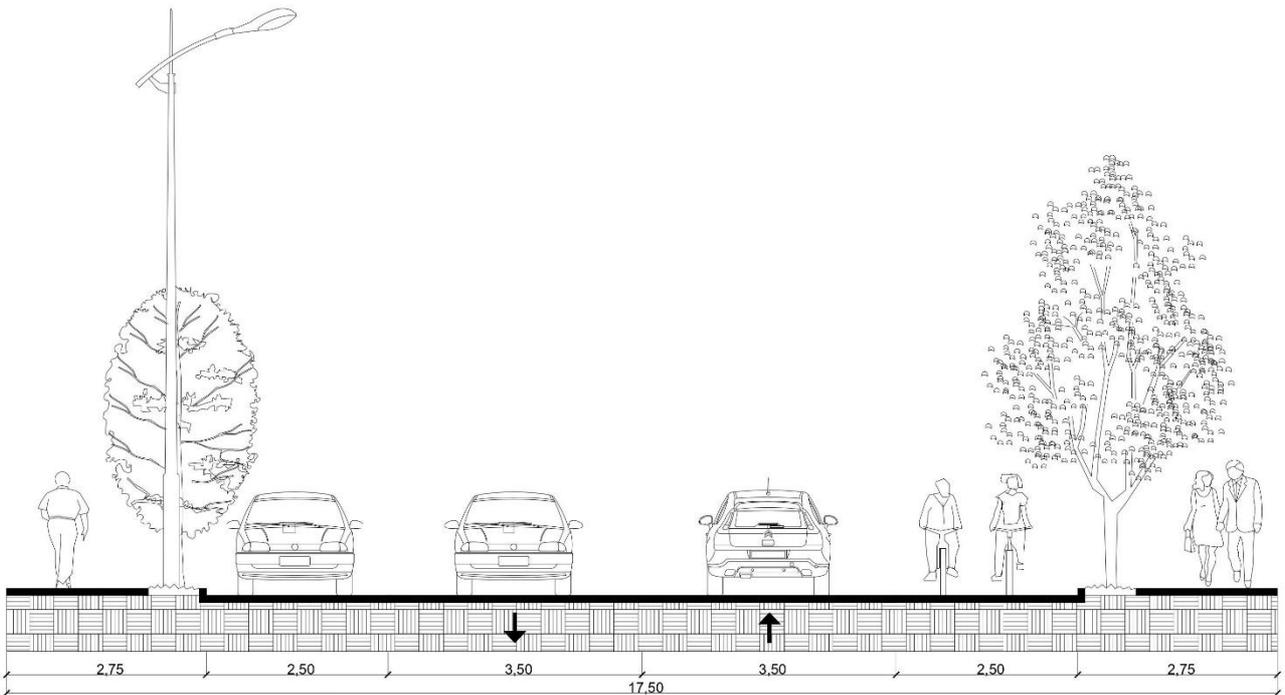
Prefeito Municipal

Loteador e/ou proprietário

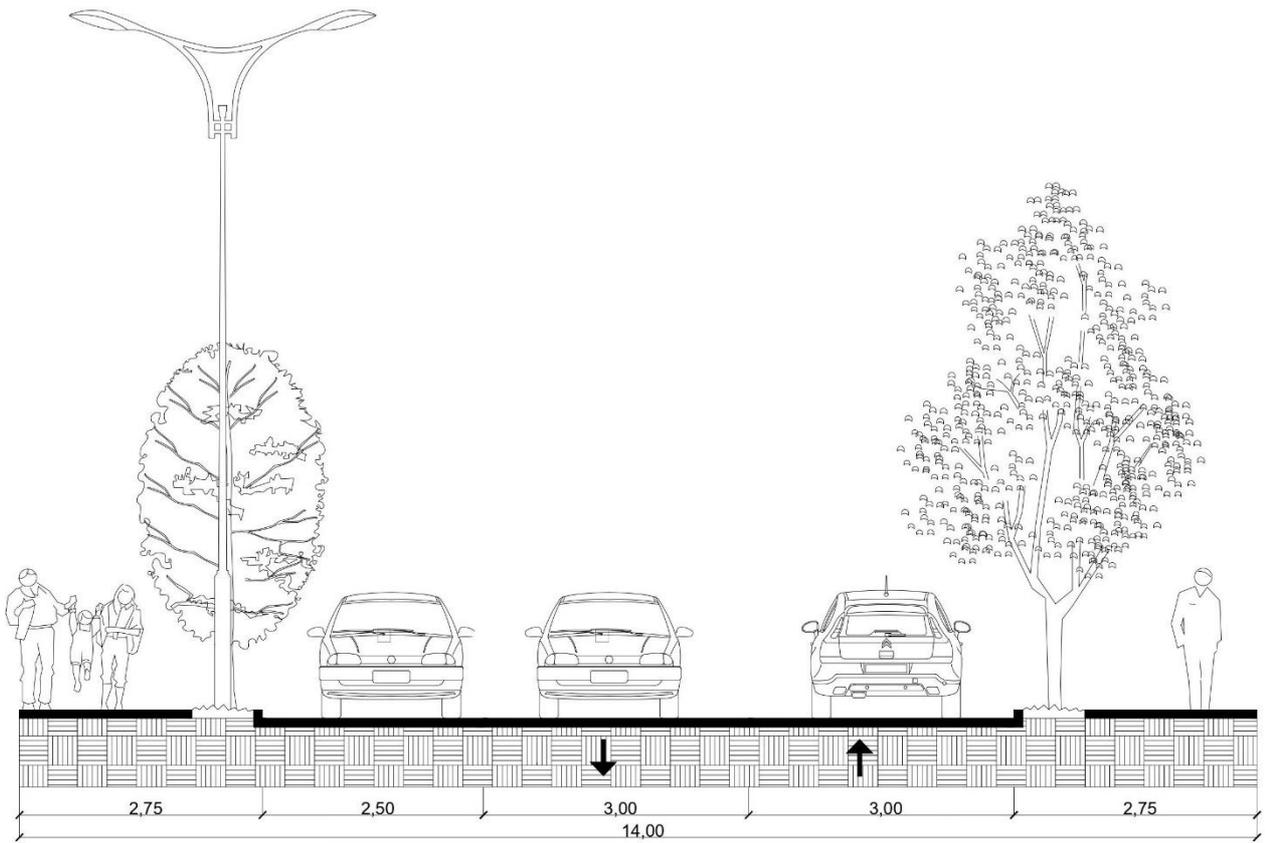
ANEXO III TIPOLOGIAS DE VIAS



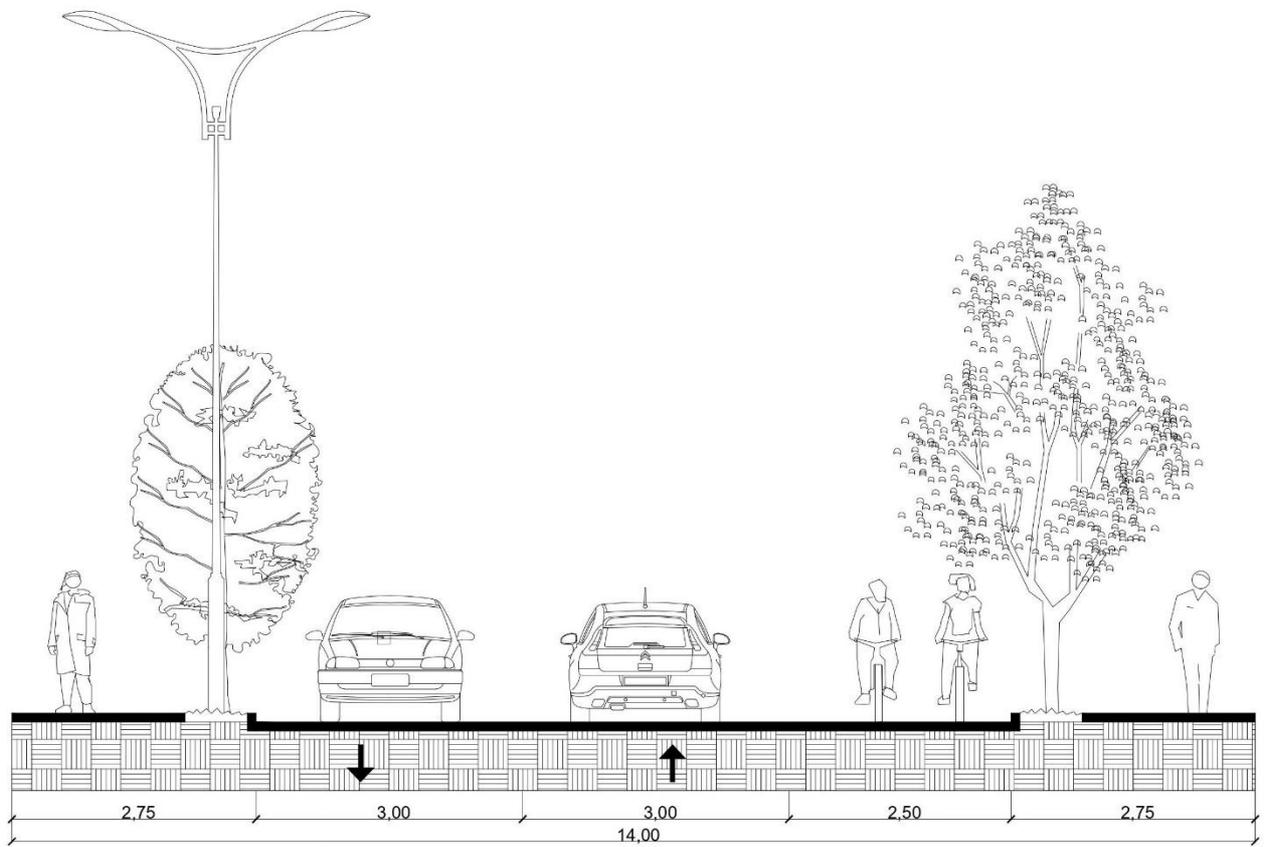
Via Arterial



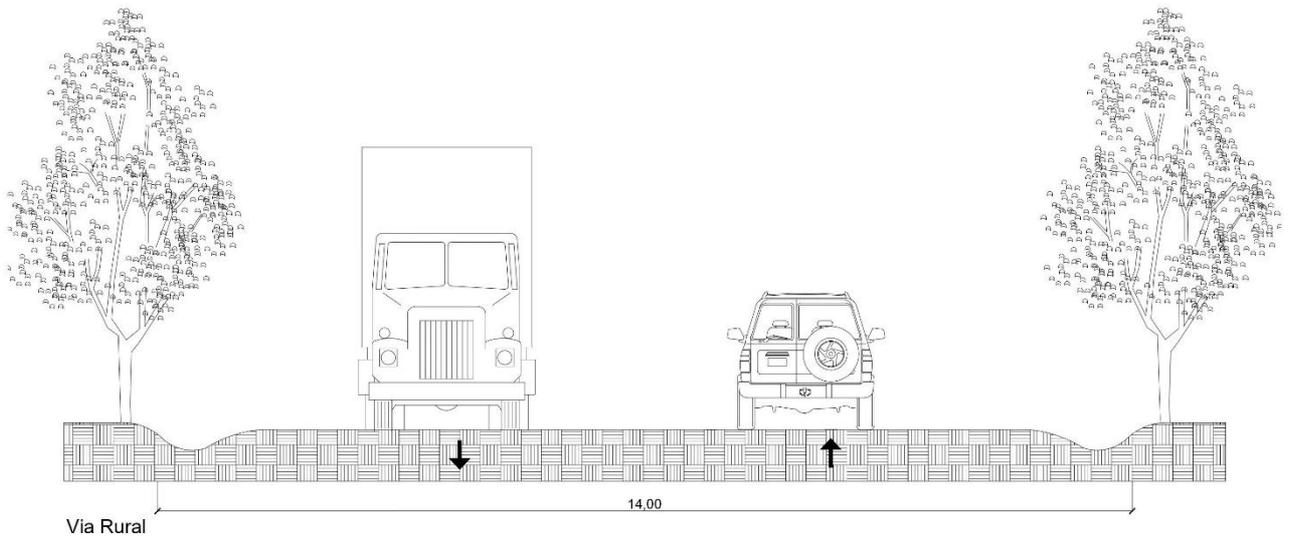
Via Coletora



Via Local - Com faixa de estacionamento



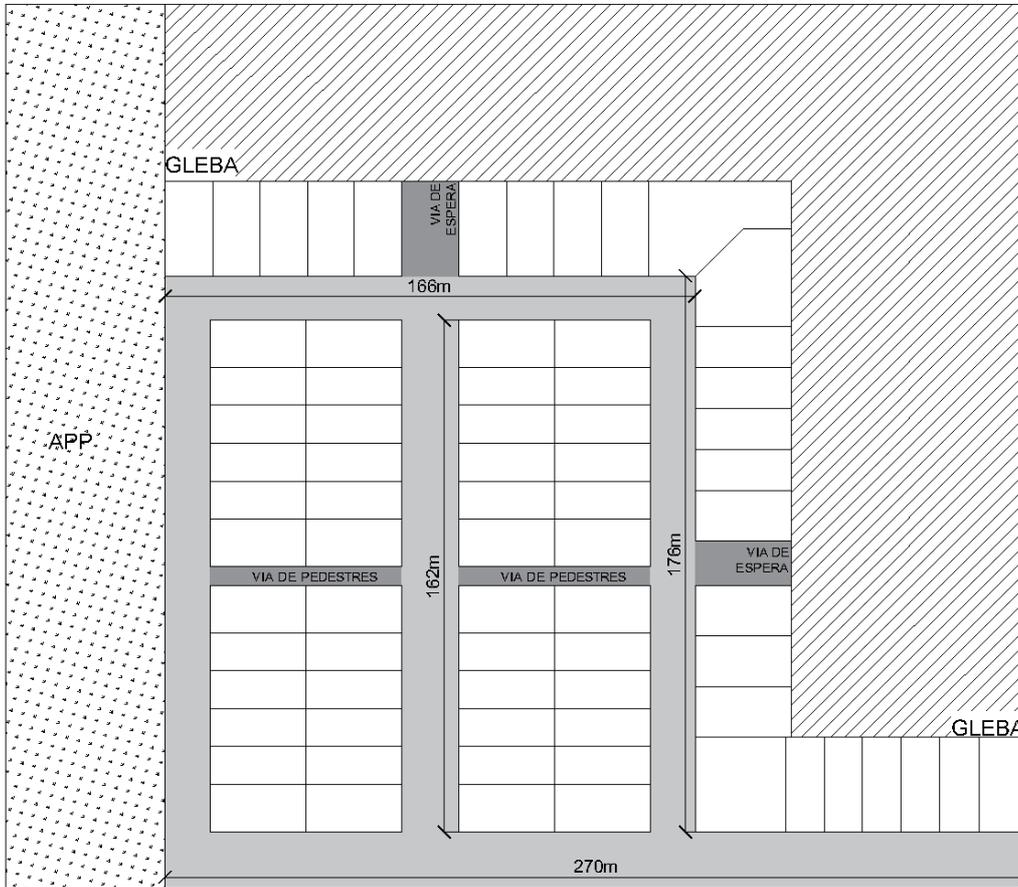
Via Local - Com malha cicloviária



Via Rural

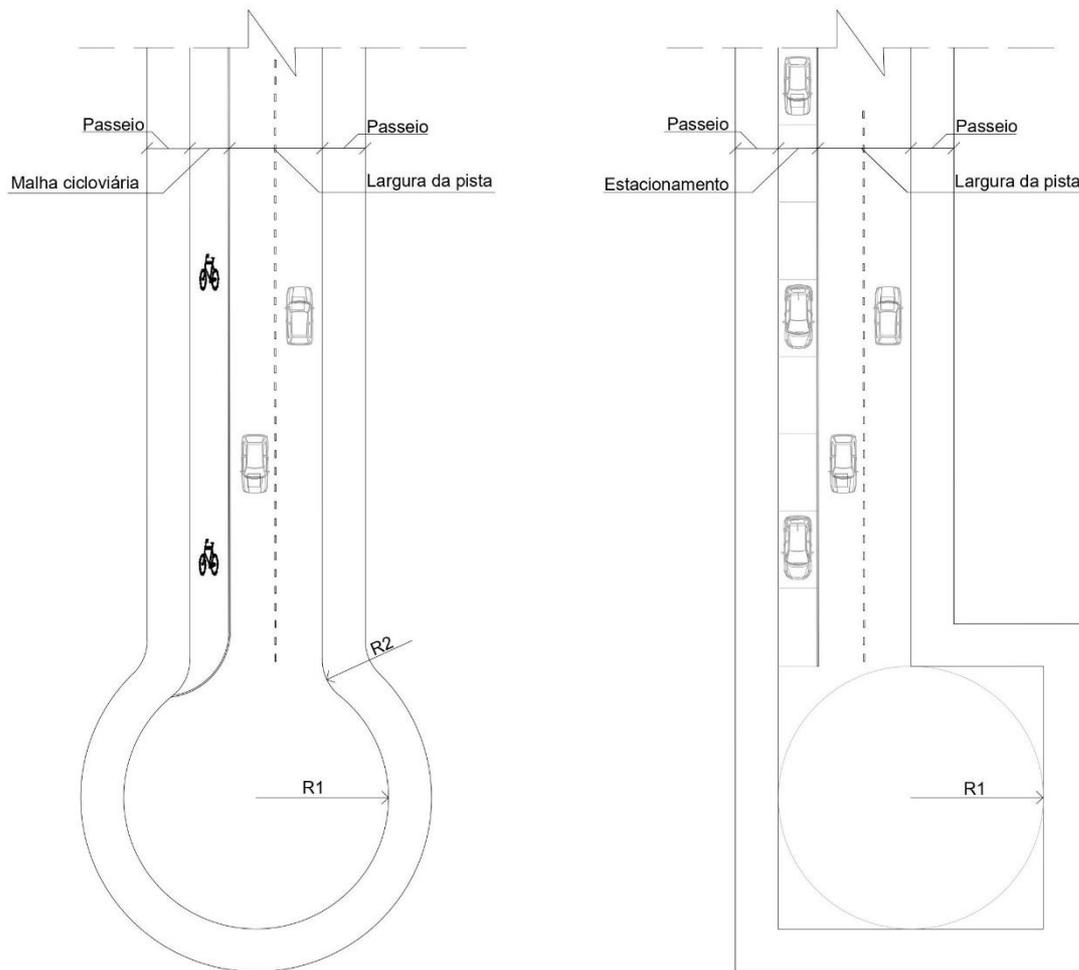
14.00

ANEXO IV
CROQUI ILUSTRATIVO DISPOSIÇÕES DE QUADRAS E VIAS DE ESPERA



EXEMPLO DE PROLONGAMENTOS DE QUADRAS

ANEXO V CROQUIS ILUSTRATIVOS DE PRAÇAS DE RETORNO



R1 = Igual ou superior a pista

R2 = Metade R1