

■ Texto original da LC nº 266/2009 pertinentes à matéria

■ ~~Texto com proposta de revogação~~

■ Texto adicionado

■ Adição aprovada

■ Revogação aprovada

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

~~LEI COMPLEMENTAR Nº 266, DE 02 DE JANEIRO DE 2009.~~

LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE ____ DE ____ 20 ____.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Dispõe sobre o Parcelamento de Solo para fins urbanos e rurais e condomínios horizontais no Município de Nova Trento, e dá outras providências.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Tiago Dalsasso, Prefeito Municipal de Nova Trento - SC, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

~~Capítulo IV~~

~~DAS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO~~

~~SEÇÃO TÍTULO I~~

~~DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PRELIMINARES~~

~~CAPÍTULO I~~

~~DO OBJETO E DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO DESTA LEI~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. XX. A presente Lei, parte integrante do Plano Diretor Municipal, disciplina os projetos e a execução de loteamento, desmembramento, remembramento, desdobro e condomínio ~~urbanístico de lotes~~ horizontais no Município de Nova Trento, sendo elaborada nos termos da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei Estadual Nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. ~~150~~ XX. As normas de parcelamento do solo e de condomínios horizontais previstas nesta Lei são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estas pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à legislação superior vigente que regule a matéria, nos âmbitos federal, ~~ou~~ estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitada as competências constitucionais de cada ente federativo. ~~em especial a Lei Federal nº 6.766 /79, com alterações dadas pela Lei Federal nº~~

~~9.785/99 e pela Lei Federal nº 10.932/04, e Lei Estadual nº 6.063/82 e suas alterações, bem como pelas demais normas que as substituírem ou complementarem.~~

§ 1º Os projetos e a execução de qualquer condomínio horizontal e parcelamento do solo para fins urbanos e rurais, no âmbito do Município, dependem de aprovação pelo Poder Público.

~~§ 2º As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do poder público municipal.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~**Art. 151** Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados nas Macrozonas Urbanas de Nova Trento, na Macrozona Urbana da Claraíba ou na Macrozona Urbana do Aguti, de acordo com os limites e parâmetros fixados nesta lei e nos mapas de zoneamento constantes nos Anexos 5, 6 e 7 da presente Lei nos perímetros urbanos do Município, estabelecidos na Lei de Perímetro Urbano.~~

~~Parágrafo único. São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outros fins que não compreendam a exploração agropecuária ou extrativista;~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. 152 XX. As normas de parcelamento do solo e de condomínios horizontais têm por objetivos:

I - orientar os projetos e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos e de condomínios horizontais;

II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas, entendidas estas como:

~~a) áreas com ausência de infraestrutura urbana demandada;~~

a) áreas com declividades acentuadas ou de difícil acesso por vias públicas;

b) áreas de risco à saúde e/ou à segurança;

c) áreas de interesse ambiental.

III - evitar a comercialização de lotes e frações ideais desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas e rurais;

IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, ~~nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;~~

V - assegurar a mobilidade urbana através de diretrizes que proporcionem a fruição pública e interligações viárias.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 153 XX. As ações de parcelamento do solo e de condomínios horizontais no território do Município deverão estar adequadas aos elementos estruturadores do território, detalhados neste no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Nova Trento, em especial:

I - às áreas verdes e de interesse ambiental ~~principalmente aquelas de cobertura vegetal arbórea;~~

II - às características geotécnicas e a topografia do terreno;

III - às nascentes e cursos d'água existentes;

IV - à conservação das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial;

V - ao ~~adequação de~~ traçado urbanístico proposto para o sistema de circulação existente e projetado.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

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

I - ABNT: associação brasileira de normas técnicas;

II - **alinhamento:** linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;

III - alvará: documento que autoriza atividades sujeitas à fiscalização da municipalidade;

IV - área de domínio público: área pública ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres, as quais, em nenhum caso, poderão ter acesso restrito;

V - área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos e comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

VI - áreas verdes: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de edificação **residencial**, destinadas aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;

VII - área total do parcelamento: área total abrangida pelo loteamento, ~~condomínio~~, desmembramento ou remembramento e desdobro;

VIII - área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

IX - arruamento: ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

X - auto de infração: é o instrumento por meio do qual a autoridade apura a violação de disposições da legislação;

XI - benfeitoria: obra de infraestrutura ou melhoramento feito em um determinado local;

XII - 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;

XIII - caução: depósito de valores ou bens aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um ato;

~~XIV - condomínio: posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto;~~

XV - condomínio horizontal: posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, do lote, subdividido em unidades autônomas urbanas ou rurais, 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;
- XVI - consulta prévia de viabilidade técnica: documento fornecido pela municipalidade, informando os usos e parâmetros de construção vigentes em determinado imóvel;
- XVII - CONSEMA: conselho estadual do meio ambiente;
- XVIII - cota: distância vertical entre um ponto do terreno e um plano horizontal de referência;
- XIX - **curso d'água: qualquer corrente de água, canal, rio, riacho, ribeirão ou córrego;**
- XX - declividade: razão expressa em porcentagem, entre o desnível e a distância horizontal entre dois pontos, sendo um destes o ponto de partida e o outro de chegada;
- XXI - desdobro: divisão de lote urbano em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que estes possuam infraestrutura mínima e frente para uma via já regularizada;
- XXII - **desmembramento: subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;**
- XXIII - **diretrizes: conjunto de orientações para elaboração e implementação da política territorial e urbanística municipal, de forma a balizar objetivos, estratégias, metas, planos, programas, projetos normas e prazos;**
- XXIV - embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- XXV - equipamentos comunitários: são os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, segurança, lazer e similares, quando pertencentes ao poder público;
- XXVI - equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede lógica, coleta e manejo de resíduos sólidos, gás canalizado, limpeza urbana;
- XXVII - escala: relação constante entre as dimensões do desenho e a do que ele representa;
- XXVIII - estudo de impacto de vizinhança – EIV: é o estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos de um empreendimento ou atividade a ser implementado ou licenciado, quanto à qualidade de vida nas áreas em suas proximidades;
- XXIX - faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida a construção;
- XXX - faixa sanitária: área não edificável cujo uso está vinculado à servidão administrativa, para elementos de sistema de saneamento básico ou demais equipamentos de serviços públicos;
- XXXI - faixa de domínio: é a área do terreno destinada ao poder público para a implantação e proteção de rodovias, vias urbanas, vias rurais, ferrovias, distribuição de energia elétrica e gás canalizado, bem como seus acessórios;
- XXXII - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio ~~urbanístico~~ horizontal ou edifício, expresso na forma decimal, ordinária ou percentual;
- XXXIII - gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;
- XXXIV - infraestrutura básica: sistemas de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário e de abastecimento de água potável, contemplando redes adutoras e de distribuição, reservatórios, cisternas, motores, bombas e outros equipamentos, bem como o sistema de energia elétrica e de iluminação pública, e a pavimentação, o meio-fio e as calçadas;
- XXXV - infraestrutura complementar: servidão de serviços, redes de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não classificados como infraestrutura básica;
- XXXVI - **loteamento: é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, dotado de infraestrutura urbano, áreas institucionais e áreas verdes;**

- XXXVII - loteamento de uso misto: é o loteamento que se admite diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo projeto ou empreendimento, respeitadas as características de cada modalidade urbanística individuais, desde que atendido o zoneamento urbanístico municipal;
- XXXVIII - lote: porção de terreno, servido de infraestrutura, com dimensões que atendam aos parâmetros urbanísticos para a unidade territorial em que se situe e possuam uma frente para logradouro público;
- XXXIX - nivelamento: nível sobre o ponto médio da testada do lote fornecido pelo órgão competente da municipalidade para fins de nivelamento do terreno;
- XL - parcelamento clandestino: parcelamento feito sem prévia aprovação e autorização;
- XLI - parcelamento irregular: parcelamento feito em desacordo com o projeto aprovado;
- XLII - passeio: é a parte da calçada ou pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente de ciclistas;
- XLIII - penalidade: conjunto ou sistema de penas impostas pela lei;
- XLIV - perímetro urbano: delimitação instituída por lei municipal que demarca a área urbana do município;
- XLV - pista de rolamento: parte da via pública destinada a circulação de veículos;
- XLVI - praça de retorno: alargamento nos logradouros sem saída para manobras de veículos;
- XLVII - remembramento: a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel;
- XLVIII - retificação: toda obra ou serviço que tenha por objetivo alterar, total ou parcialmente, um traçado ou percurso original;
- XLIX - sarjeta: canais situados junto ao meio-fio e ao longo da via, com a finalidade de coletar e dirigir o escoamento superficial para locais apropriados para sua captação;
- L - talvegue: linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que divide os planos de duas encostas;
- LI - testada: é a linha divisória que separa o logradouro público do lote;
- LII - vistoria: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

CAPÍTULO III DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 223 XX. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Poder Executivo.

§ 1º São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no respectivo Conselho da classe ~~Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia em Santa Catarina (CREA/SC), conforme suas~~ e que tenham atribuições profissionais para tais atos.

~~§ 2º Para os fins de quantificação e qualificação das árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação, são também considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Biologia em Santa Catarina (CRB/SC), conforme suas atribuições profissionais.~~

~~§ 3º~~ § 2º A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. 224 XX. Compete ao promotor do loteamento adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento sejam depositados em vias e áreas de uso público, ou venham danificar as áreas de preservação ambiental, durante o período de realização das obras.

CAPÍTULO II DAS NORMAS GERAIS

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. XX. Serão condições necessárias à aprovação de projeto de qualquer parcelamento do solo e condomínio horizontal, a utilização do georreferenciamento em coordenadas planas Universal Transversa de Mercator – UTM Zona 22S, **datum** SIRGAS2000, da área a ser parcelada, e a obediência aos dispostos nesta lei.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Somente será admitido condomínio horizontal e parcelamento do solo para fins urbanos no perímetro urbano devidamente definido em lei municipal.

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

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Os parcelamentos e condomínios horizontais devem observar os parâmetros urbanísticos mínimos conforme zoneamento incidente, previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§1º Quando o projeto de parcelamento ou condomínio horizontal localizar-se em mais de uma zona, prevalecerá os parâmetros urbanísticos do zoneamento de maior incidência sobre a área.

§2º Quando os zoneamentos incidentes possuírem mesma proporção, prevalecerá o zoneamento do acesso principal ao parcelamento ou condomínio horizontal.

Art. XX. A construção de mais de uma edificação autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento ou desdobro e estes só serão admitidos se resultarem em lotes edificáveis, de acordo com esta Lei.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. XX. 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 reservadas.

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

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

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. XX. Nos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos que afetem ponto panorâmico ou aspecto paisagístico natural e patrimônios históricos ou culturais, deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua preservação, podendo a Municipalidade exigir, para aceitação do projeto, a construção de mirantes, belvederes, balaustradas e a realização de outra e qualquer obra necessária ou a instituição de servidão pública.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. 154 XX. Não será permitido o parcelamento do solo e condomínio horizontal:

I - em terrenos alagadiços e/ou sujeitos a inundações, antes que sejam ~~implantado um sistema de drenagem da área~~ tomadas as providências saneadoras e assegurado o escoamento ou a contenção das águas e sem prejuízo da necessidade de elaboração dos estudos técnicos de impacto ambiental;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública e ao meio ambiente, sem que se tenham sido previamente ~~eliminados os riscos à população~~ descontaminados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

~~III - em terrenos situados nas Áreas de Especial Interesse Ambiental, notadamente:~~

~~a) III - em topos de morro e~~ áreas com declividades igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

~~b) IV - em mananciais e áreas de captação de água para abastecimento atual ou futuro;~~

~~c) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água, sejam estes naturais ou artificiais.~~

V - em áreas de preservação permanente, salvo em caso de parcelamento de solo por desmembramento ou desdobro, desde que sejam mantidas as **dimensões e** características pertinentes à área a ser preservada, **e atendida a legislação ambiental vigente;**

~~d) VI - em terrenos situados em fundos de vale e faixas sanitárias dos corpos de água,~~ essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do Município e, quando couber, do órgão estadual competente;

~~e) reservas florestais e ecológicas;~~

VII - em áreas que integrem unidades de conservação da natureza incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

~~f) VIII - em áreas de paisagem notáveis,~~ ou em áreas onde exista proibição em virtude das normas ambientais, ou de proteção do patrimônio cultural;

~~IX~~ IX - em terrenos situados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

~~X~~ X - 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;

~~XI~~ XI - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em Lei;

~~XII~~ XII - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

XIII - em áreas sujeitas a deslizamento de encosta, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade.

~~Art. 155~~ Para os fins de parcelamento, nas áreas com declividade entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento), assim como em terrenos com condições hidrológicas complexas e declividades de 0 (zero) a 5% (cinco por cento), ou terrenos que apresentem risco geológico, será exigido laudo geotécnico, elaborado por profissional habilitado, devidamente acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica — ART.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

~~Art. 156~~ **XX.** Os projetos de loteamentos e condomínios ~~urbanísticos de lotes~~ horizontais ~~parcelamento para o solo urbano~~ situados na Zona de Interesse Turístico Religioso e Zona de Uso Limitado Área Especial de Interesse do Religioso de Santa Paulina, na Área Especial de Interesse de Comércio, Serviços e Indústria Leve e na Zona de Uso Limitado, deverão ser:

I - apresentados à Prefeitura para que sejam submetidos à apreciação por seu órgão competente, a quem competirá emitir parecer técnico sobre os impactos à preservação do patrimônio cultural ou natural e sobre as exigências específicas para cada caso ~~acerca de sua viabilidade ou inviabilidade~~;

II - aprovados ou reprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Nova Trento, após recebimento e apreciação do parecer técnico referido no inciso I, que deverá ratificar as exigências específicas ao projeto no caso de aprovação.

~~Art. 157~~ O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, ou desmembramento, considerando-se, para os fins previstos nesta Lei:

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

~~Parágrafo único.~~ **Art. XX.** Não caracteriza loteamento a execução de obras de vias públicas de circulação efetivada pelo Município, seja através de sua abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, de acordo com planos e prioridades, com vistas a dar continuidade e estruturar sua malha viária.

~~Art. 158.~~ Considera-se ~~remembramento, unificação ou anexação a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. XX. Os lotes produzidos a partir de ~~loteamentos populares e os~~ loteamentos de interesse social não poderão ser objeto de projetos de remembramento.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. XX. 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 parcelamento.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. XX. No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área objeto de parcelamento, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação dele.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

CAPÍTULO III DOS LOTEAMENTOS

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 159 XX. Os loteamentos urbanos serão divididos em três categorias, obedecida as normas gerais desta Lei, bem como legislação estadual e federal, sendo estas:

I - loteamentos urbanos convencionais;

~~II - loteamentos urbanos populares;~~

(Proposta recusada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 11.10.2023)

II - loteamentos urbanos de interesse social;

III - loteamentos empresariais.

~~VI - condomínios urbanísticos de lotes.~~

~~§ 1º Loteamentos convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.~~

~~§ 2º Loteamentos populares são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.~~

~~§ 3º Loteamentos de interesse social são aqueles executados pelo poder público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura mínima, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.~~

~~§ 4º Os loteamentos de interesse social e os loteamentos populares só poderão ser realizados nas Áreas de Especial Interesse Social.~~

~~§ 5º Lei municipal específica tratará da concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o loteamento popular com infraestrutura básica.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Seção I

Do Loteamento Urbano Convencional

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. São aqueles cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir de **360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados)**.

Art. XX. Fica autorizada a implantação de loteamento urbano convencional em todas as zonas da Macrozona Urbana, **com exceção da Zona de Uso Limitado e da Zona de Interesse Turístico Religioso, que deverá ser observado o disposto no artigo 156 XX.**

Seção II

Do Loteamento Urbano Popular

(Proposta recusada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 11.10.2023)

~~**Art. XX.** Loteamentos urbanos populares são aqueles em que são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.~~

~~§ 1º O lote mínimo para loteamentos urbanos populares será de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros).~~

~~§ 2º Deverá ser implantada a infraestrutura básica instituída por esta Lei.~~

(Proposta recusada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 11.10.2023)

~~**Art. XX.** Fica autorizada a implantação de loteamento popular na Zona de Qualificação Urbanística I e Zona de Qualificação Urbanística II, conforme delimitação do cartograma de zoneamento urbano, constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo.~~

(Proposta recusada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 11.10.2023)

Subseção II

Seção III

Do Loteamento Urbano de Interesse Social e Loteamentos Populares

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

~~**Art. 167** Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de Zona Áreas de Especial de Interesse Social e loteamentos populares com a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Nova Trento, admite-se a ocupação e a construção simultâneas das seguintes obras de:~~

~~I – abertura das vias;~~

~~II – demarcação dos lotes;~~

~~III – instalação de rede de água potável;~~

~~IV – instalação de rede de energia elétrica e iluminação pública;~~

~~V – saneamento básico;~~

~~VI – pavimentação.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. XX. Loteamento urbano 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.

~~§ 1º~~ Parágrafo único. Os lotes mínimos ~~resultantes do parcelamento~~ para fins de habitação de interesse social ~~e loteamentos populares~~ deverão ter frente mínima de 10,00 m (dez metros), e área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

~~§ 2º~~ Nos ~~loteamentos de interesse social e loteamentos populares~~, as ~~área de uso público serão, no mínimo, de 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, dos quais um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba será destinado especificamente a áreas verdes e 5% (cinco por cento) a áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. XX. Fica autorizada a implantação de loteamento urbano de interesse social na Zona Especial de Interesse Social conforme Cartograma de Zoneamento presente na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. XX. Fica vedado remembramento ou parcelamento de lotes em loteamentos urbanos de interesse social.

Parágrafo único. Excetua-se deste caso, quando o empreendedor 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.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. XX. Todos os loteamentos urbanos 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.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Seção IV

Do Loteamento Empresarial

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

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

Parágrafo único. O lote mínimo para loteamentos empresariais é de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros).

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Fica autorizada a implantação de loteamento empresarial na Zona de Desenvolvimento Econômico, conforme delimitação do cartograma de zoneamento urbano, constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Para a aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que será analisado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Nova Trento.

Art. XX. Para aprovação do loteamento empresarial quando confrontar com zona que seja proibida a implantação de loteamentos desta modalidade, o empreendedor deverá criar, com largura mínima de 12,00 m (doze metros) dentro do imóvel, uma cortina arbórea com espécies indicadas pelo órgão ambiental competente, com a finalidade de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos danosos à saúde, segurança e sossego público, permitindo assim, o isolamento de suas atividades em relação às demais funções e atividades urbanas.

Art. XX. As vias do loteamento empresarial deverão ter gabarito na categoria coletora permitindo, assim, o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Os lotes resultantes de loteamentos empresariais terão gravados na matrícula o uso empresarial previsto no projeto de loteamento.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Seção VII~~ CAPÍTULO IV

DO ~~Projeto de~~ CONDOMÍNIO HORIZONTAL

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Subseção I~~

~~Das Disposições Gerais~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. ~~229~~ XX. Para os efeitos da presente Lei, condomínio horizontal é o empreendimento imobiliário localizado na área urbana que apresenta, no mínimo, as seguintes características:

I - existência de uma fração ideal de terreno para cada unidade autônoma e de partes comuns;

II - cada unidade autônoma registrada por indicação numérica, para efeitos de identificação ou discriminação, sobre a qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

§ 1º ~~Parágrafo único.~~ Fica vedado o ~~desmembramento~~ parcelamento futuro de parte ou todo do condomínio **que não esteja de acordo com os parâmetros urbanísticos, destinação de áreas públicas e demais exigências desta lei e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.**

§ 2º Excetua-se do previsto no parágrafo primeiro deste artigo os condomínios horizontais de casas geminadas ou em série, desde que a fração ideal a ser parcelada, atenda o parâmetro urbanístico de lote mínimo e testada do zoneamento incidente.

(Proposta aprovada com adições pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~§ 2º Este Plano Diretor Participativo deve adequar-se imediatamente às Leis Federais e Estaduais que venham a legislar sobre o uso do solo em condomínios horizontais.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Todo o condomínio ~~urbanístico de lotes~~ horizontal deverá satisfazer às exigências das Leis Federais e Estaduais e, ainda, as seguintes:

~~I – em áreas máxima permitida para implantação de condomínios é de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados)~~ superiores a 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados) os projetos devem ter Estudo de Impacto de Vizinhança e anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Nova Trento;

~~III – sua testada não ultrapassar os 300 m (trezentos metros), na área urbana;~~

II - deverá ser prevista área interna de no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo, **no mínimo 3% (três por cento) desta área, ser destinada para lazer ao ar livre;**

IV - os limites externos dos condomínios, especialmente os fechamentos frontais confrontantes às vias públicas, deverão ser vedados com elementos que garantam a permeabilidade visual, conforme disposto no Código de Obras;

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

V - deverão ser instaladas no alinhamento com o logradouro público do condomínio horizontal as medições das instalações internas que necessitem de leitura ou manuseio público.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

VI - as frações ideais mínimas das unidades autônomas deverão obedecer ao parâmetro de lote mínimo do zoneamento incidente, previsto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

§ 1º Excetua-se do previsto no Inciso **VI** os condomínios horizontais urbanos de casas geminadas **ou em série**, que deverão obedecer ao Código de Obras.

§ 2º **Em caso de condomínio horizontal urbano constituído por até 10 (dez) unidades autônomas de fração ideal será dispensado os itens II e III.**

Art. XX. No caso de condomínio horizontal urbano constituído por 10 (dez) ou mais unidades autônomas de fração ideal, deverá ser doada ao Município área externa e contígua aos limites do condomínio, de no mínimo 10% (dez 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.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 11.10.2023)

Parágrafo único. Será tolerado a doação de área para equipamentos comunitários de uso público em matrícula diversa, com a mesma área ou maior, em outra localização, ficando sujeita à aprovação do órgão responsável através de assinatura de Termo de Ajuste de Conduta.

(Proposta adicionada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. O Poder Público Municipal não terá responsabilidade pela manutenção das áreas internas do condomínio ~~urbanístico de lotes horizontal~~.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. É vedada aos condomínios ~~urbanísticos de lotes~~ horizontal a obstrução de vias municipais existentes ou projetadas.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. É vedada a construção de casas geminadas em condomínios horizontais localizados fora do perímetro urbano.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

CAPÍTULO IV DAS NORMAS TÉCNICAS

~~Seção II~~ ~~Dos Requisitos Urbanísticos~~

~~Subseção Seção I~~ **Das Áreas de Uso Público**

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 16.08.2023)

Art. ~~160~~ XX. Constituem áreas de uso público para fins de parcelamento:

I - áreas destinadas ao sistema viário de circulação;

II - áreas institucionais, ~~que são as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;~~

III - áreas verdes, ~~que são espaços de uso público com cobertura vegetal arbustivo arbórea, permitindo seu uso para atividades de lazer.~~

Parágrafo único. As áreas de uso público devem obedecer ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos ~~neste plano diretor~~ nesta Lei e nas diretrizes urbanísticas emitidas pelo Município, além de ser cedidas ao município, ao qual compete a escolha da conformação e localização dessas áreas por instrumento público, sem qualquer ônus, no ato da aprovação do parcelamento do solo.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. ~~161~~ XX. ~~No parcelamento do solo~~ Nos loteamentos é obrigatória a destinação de áreas de uso público ~~em todas as zonas, nas proporções previstas em lei, observando-se na macrozona urbana de Nova Trento, macrozona urbana da Claraíba e macrozona urbana do Aguti, sendo o percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba da área do projeto de loteamento, descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APP) para as áreas de uso público,~~ dos quais serão destinados:

I - um mínimo de 10% (dez por cento) da área total ~~da gleba~~ do projeto de loteamento para as áreas verdes ~~de lazer~~, devendo no mínimo constituir um lote; e
(Proposta aprovada com adições pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

II- um mínimo de 5% (cinco por cento) da área total do projeto de loteamento para as áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, **devendo no mínimo constituir um lote.**

~~§ 1º As áreas de uso público deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observando-se:~~

~~1- para as áreas destinadas ao sistema de circulação, as diretrizes de projetos do sistema viário proposto no Anexo 8 desta Lei;~~

Parágrafo único. Nos loteamentos empresariais ficam permitidas doações de áreas públicas inferiores às convencionais, em um mínimo de 1% (por cento) do imóvel loteável, descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APP), para a instalação de equipamentos públicos, e um mínimo de 5% (cinco por cento) para áreas verdes e mais as áreas necessárias ao sistema viário.
(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~4- Art. XX. Com relação às Áreas Verdes, deverá ser observado o previsto no inciso V do parágrafo 3º do art. 290, referente ao Programa de Implantação e Manutenção do Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU), do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Nova Trento.~~
(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Não será exigida a cessão de área verde e de áreas de uso público institucional destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários nos desmembramentos ou desdobros.
(Proposta adicionada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~§ 3º Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários deverão ter acesso por via de circulação com largura igual ao tipo de arruamento que se encontra.~~
(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~§ 5º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais, energia elétrica, pavimentação, rede telefônica, e outros que venham a ser criados e como tal classificados.~~
(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 162. Os lotes reservados às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários devem ter área mínima de 720 m² (setecentos e vinte metros quadrados) e testada mínima de 24 m (vinte e quatro metros).~~
(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. As áreas institucionais poderão ser localizadas em um terreno único, respeitando os parâmetros urbanísticos e com declividade inferior a 10% (dez por cento).

Parágrafo único. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento), o empreendedor deve executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem para adequação.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 163 XX. As áreas verdes não poderão, em qualquer hipótese, ter alterados sua destinação, fins e objetivos originalmente estabelecidos.

§ 1º As áreas verdes devem estar localizadas, preferencialmente, junto às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º Não poderá ser prejudicado o acesso público às áreas verdes.

Art. 164 XX. As áreas de preservação definidas nesta lei, localizadas no interior de glebas que sejam objeto de parcelamento, deverão ser convenientemente delimitadas e deverá ser assegurada sua preservação ~~assegurada a sua destinação~~.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 165 No percentual de áreas de uso público previsto nos incisos I, II e III do caput do art. 161, poderão ser computadas as áreas de especial interesse ambiental existentes no interior da gleba até o limite máximo de 10% (dez por cento) do total de áreas verdes, como espaços para o convívio social, desde que garantida a conservação ambiental e a devida urbanização pelo loteador.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 166. As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de uso institucional se aplicam aos desmembramentos, quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Os lotes reservados para os usos referidos nesta Seção não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei, sob pena de sanções cabíveis.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Subseção III

Seção II

Do Parcelamento e das Faixas Não Edificáveis

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 168 XX. Para os efeitos de parcelamento e condomínios horizontais do solo serão consideradas como áreas não edificáveis:

I - as faixas ao longo das faixas de domínio público de rodovias; e redes elétricas de alta tensão;

a) faixa paralela às rodovias, conforme especificação do órgão responsável nas suas respectivas esferas;

b) faixa de alta tensão, obedecendo aos afastamentos exigidos pelos órgãos competentes pela transmissão de energia elétrica, em toda a área do município.

II - as faixas ao longo dos cursos d'água, indicada em diagnóstico socioambiental, definida e regulamentada em lei específica; ~~marginais dos recursos hídricos;~~

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

~~§ 1º Nas faixas de domínio público de rodovias e redes elétricas de alta tensão será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação aplicável à matéria.~~

~~§ 2º Nas faixas marginais dos recursos hídricos existentes em área de loteamento, deverão obrigatoriamente ser respeitados os afastamentos mínimos estabelecidos pela Lei Federal nº 4.771/1965 detalhada pelas Resoluções 302/2002 e 303/2002 do CONAMA, ou outras que venham a complementá-las ou substituí-las.~~

~~§ 3º As faixas marginais dos recursos hídricos referidas no parágrafo anterior são áreas de preservação permanente, não edificáveis, necessárias à proteção, à defesa, à conservação e operação de sistemas fluviais e lacustres, determinadas em projeção horizontal e considerados os níveis máximos de água, de acordo com as determinações dos órgãos federais e estaduais competentes, cujas funções são:~~

~~I - preservar, conservar ou recuperar a mata ciliar;~~

~~II - assegurar uma área que permita a variação livre dos níveis das águas, em sua elevação ordinária;~~

~~III - permitir livre acesso à operação de máquinas para execução de serviços de dragagem, limpeza e outros serviços necessários a fim de melhorar o escoamento fluvial;~~

~~IV - permitir a contemplação da paisagem.~~

~~§ 4º As larguras das faixas marginais dos recursos hídricos são passíveis de ampliação, desde que na forma da Lei, tomando por base critérios técnicos ambientais que indiquem a maior fragilidade ou maior valor ambiental.~~

~~(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)~~

Art. XX. 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 e a Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018.

~~(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)~~

~~Art. 169. Os imóveis a serem loteados e que apresentarem cursos de água de qualquer porte, ou que estiverem situados em áreas de fundo de vale e encostas, deverão receber as diretrizes de arruamento vinculadas às faixas de proteção de que trata a presente Lei.~~

~~Parágrafo único. Após a devida elaboração de levantamento topográfico, dependendo das características do relevo, a Prefeitura municipal poderá exigir aterros ou outras soluções de engenharia, com vistas a garantir segurança e qualidade ambiental, respeitadas sempre as faixas não edificáveis dos recursos hídricos, desde que as referidas soluções sejam realizadas na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.~~

~~(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)~~

~~Art. 170~~ Poderão ser previstas soluções de macro e microdrenagem nos projetos de parcelamento do solo, com vistas à otimização da drenagem hídrica e prevenção de enchentes, desde que as referidas soluções sejam realizadas na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

~~Parágrafo único.~~ As soluções mencionadas no caput do presente artigo deverão ter em conta que os elementos de drenagem deverão obedecer aos seguintes requisitos essenciais:

~~I~~ — apresentar largura mínima capaz de acomodar satisfatoriamente um canal aberto, cuja secção transversal viabilize o escoamento das águas pluviais da bacia hidrográfica a montante do ponto considerado;

~~II~~ — para a determinação da secção de vazão, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada;

~~III~~ — os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como chuvas, coeficiente de escoamento, tempo de concentração, coeficiente de distribuição das chuvas, tempo de ocorrência, entre outros aplicáveis, serão definidos pelo órgão competente com base nos critérios técnicos, levando sempre em consideração as condições mais críticas;

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 171~~ Deverão ser implantadas pistas adjacentes às faixas não edificáveis, destinadas ao trânsito de veículos e de pessoas e voltadas à manutenção dos cursos de água, a critério do órgão competente, desde que as referidas pistas sejam implantadas na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 172.~~ Deverão ser objeto de licenciamento ambiental, na forma da Lei:

~~I~~ — quaisquer obras e empreendimentos que envolvam a microdrenagem, o uso, captação, retificação e alteração do sistema original da drenagem ou de macrodrenagem;

~~II~~ — a construção de travessias e de obras de saneamento, desde que na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Subseção Única **Da Faixa Sanitária**

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Nas quadras onde existir lotes em cota negativa em relação a rede coletora, 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 lotes; ou

II - nos talvegues, quando for o caso.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. As faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial, deverão ser executadas 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;

III - ter largura mínima de 2,00 m (dois metros) de cada lado, a partir do eixo da tubulação.

(Proposta aprovada com adições pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

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

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~SUBSEÇÃO IV~~

Seção III

Das Quadras e Lotes

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~**Art. 173** Ficam estabelecidas na tabela de parâmetros urbanísticos para ocupação do solo constante no Anexo 1 da presente lei as dimensões e áreas mínimas para os lotes resultantes de projetos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. 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.

Parágrafo único. Os lotes de esquina terão sua área mínima e testada ~~bem como sua testada, serão, no mínimo,~~ acrescidas em 25% (vinte e cinco por cento) ~~maiores que o lote~~ em relação ao mínimo exigido para a respectiva ~~área de planejamento~~ zona em que se localiza.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~**Art. 174** A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 300m (trezentos metros).~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. As quadras deverão ter, no máximo, 180 m (cento e oitenta metros) de extensão, admitido seu prolongamento nas seguintes situações:

I - quando comprovado a necessidade de transpor áreas de proteção ambiental;

II - quando houver a possibilidade de ligação **perpendicular** à uma via existente, **desde que utilizada via de pedestre, conforme artigo XX. e croqui ilustrativo, anexo III.**

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

Art. XX. 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.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Subseção V~~
Seção IV
Da Rede Viária

Art. 175 XX. Qualquer gleba, objeto de parcelamento para fins urbanos, deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana existente e harmonizando-se com a topografia local.

Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no **caput** deste artigo recairão sobre o ~~parcelador~~ interessado, bem como os equipamentos urbanos.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 176 XX. As vias de circulação projetadas em qualquer loteamento deverão:

~~— estabelecer uma hierarquização do sistema viário, vinculando-a à classificação dos níveis de incomodidade constante no art. 141, I a IV;~~

I - obedecer às diretrizes urbanísticas emitidas pelo Município e o mapa de hierarquização viária, disposto em regulamentação específica;

II - garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme ~~regras~~ diretrizes expedidas pelo Poder Público;

§ 1º 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.

§ 2º Os loteamentos com testada para as rodovias estaduais deverão ter licença e **acessos** previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

§ 3º As vias somente poderão terminar nas divisas da gleba loteada, sem praça de retorno, quando estiverem previstas como parte de sistema viário projetado na lei de sistema viário do Município, conforme ilustrado no anexo III.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 177 XX. Admite-se a implantação de praça ~~bolso~~ de retorno ou em *cul-de-sac*, desde que obedecidas as diretrizes viárias emitidas pelo Município e o limite máximo de 180 (cento e oitenta metros de extensão da via sem saída, medido a partir via de acesso mais próxima ~~apenas em casos de impossibilidade de conexão com a malha viária existente~~, conforme croqui ilustrativo no anexo IV.

§ 1º O bolsão de retorno deverá ter acesso por via de, no máximo, 300 m (trezentos metros) de comprimento, largura mínima de acordo com o tipo de via em que se encontra e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 18 m (dezoito metros).

Parágrafo único. Os loteamentos realizados em glebas adjacentes a loteamentos com bolsões de retorno devem obrigatoriamente realizar a integração de suas vias com esses bolsões, promovendo a continuidade das vias entre os loteamentos.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 178 XX. Ao expedir as diretrizes, o Poder Público indicará a seção transversal e outros requisitos para as vias que, por lei municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

Art. XX. Os gabaritos mínimos das novas vias, criadas a partir de loteamentos e condomínios horizontais, serão definidos conforme a tabela a seguir e ilustrado nos croquis do anexo I:

GABARITO DAS VIAS									
Hierarquia viária	Velocidade máxima (km/h)	Calçada arborizada (largura mínima (m))	Malha cicloviária (largura mínima (m))	Faixa de direcional 1 (largura mínima (m))	Canteiro central (largura mínima (m))	Faixa de direção 2 (largura mínima (m))	Faixa de estacionamento (largura mínima (m))	Calçada (largura mínima (m))	Gabarito (largura mínima (m))
Arterial	60 km/h	3,00	2,50	3,50	1,50 (2)	3,50	2,50	3,00	18,00
Coletora	40 km/h	2,50	2,50	3,00	1,00 (2)	3,00	2,50	2,50	16,00
Local	30 km/h	2,00	1,50 (1)	3,00	1,00 (2)	3,00	2,50	2,00	12,50

(1) Malha cicloviária opcional;

(2) Canteiro central opcional.

Art. XX. O loteador deverá prever no mínimo uma via principal utilizando os parâmetros mínimos de via coletora, conforme tabela supracitada.

Parágrafo único. Excetuam-se nestes casos em que for comprovado a conexão do loteamento com via existente com tais características.

Art. XX. Nos cruzamentos das vias públicas, os alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de **dimensão igual ou superior a largura da pista de rolamento** de raio mínimo.

Art. XX. A infraestrutura para pedestres e ciclistas nas vias de novos loteamentos deverá seguir critérios de dimensionamento, pavimentação, inclinação para drenagem, iluminação dedicada e vegetação, dispostos nesta Lei, legislação federal e estadual, NBR's e recomendações pertinentes à matéria de transporte ativo.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Deverão ser previstos em novos loteamentos pontos com abrigos, para embarque e desembarque do transporte público e/ou escolar, bem como baias para parada dos veículos na via, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN).

Parágrafo único. A localização do ponto com o abrigo deverá ser indicada pelo setor responsável, considerando um raio máximo de 500,00 m (quinhentos metros) entre eles, garantindo o limite de caminhabilidade máxima para acesso a essa infraestrutura.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 179~~ A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2% (dois por cento), e convexa, observadas as seguintes determinações:

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

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

I - a declividade ~~mínima das ruas e avenidas será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento)~~ transversal mínima será de 2% (dois por cento) e a máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e esta deverá ser do centro da pista de rolamento para as extremidades e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 30 m (trinta metros);

II - a declividade longitudinal mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento) e 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 25% (vinte e cinco por cento);

III - nas intersecções de vias, os perfis devem garantir a continuidade, de forma a evitar quadras desalinhadas, principalmente nos cruzamentos oblíquos;

~~II-IV~~ - as ~~ruas e avenidas~~ vias de circulação devem ter arborização ~~nas duas~~ em uma das faces, segundo os critérios estabelecidos na legislação ambiental do município e nos programas específicos a serem desenvolvidos, além de observar os seguintes requisitos:

- a) a vegetação deverá estar disposta na faixa de serviço;
- b) 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;
- c) 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;
- d) o plantio deverá sempre respeitar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

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. XX. Para a via de pedestre de que trata o inciso III, do artigo XX, da seção III Das Quadras e dos Lotes, os seguintes requisitos deverão ser atendidos:

- I - ser executada cortando transversalmente a quadra;
- II - ter dimensão mínima de 6,00 m (seis metros) de largura;
- III - preservar uma faixa livre de caminhabilidade com no mínimo 2,00 m (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 50,00 m (cinquenta metros) de cada extremidade lateral da quadra de forma a viabilizar fruição pública.

§ 2º Quando possível, a via de pedestre pode ser sobreposta à faixa sanitária de talvegue, desde que respeitado os requisitos previstos nesta lei.

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

§ 4º A via de pedestre incidirá na porcentagem da área pública a ser doada.

§ 5º Nenhum lote terá como testada principal as vias de pedestres.

§ 6º Para vias de pedestres com inclinação superior a 20% (vinte por cento) deverá ser executada em forma de escadaria, com dimensão mínima de 2,50 m (dois metros e meio) de largura e ter iluminação pública, devendo ser respeitadas as normas no que tange as escadarias, previstas na NBR 9050 da ABNT.

~~Art. 180 Os passeios das vias locais terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pavimentação contínua e antiderrapante, garantindo a continuidade do traçado e largura pavimentada mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).~~

~~(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)~~

~~Art. 181 No meio-fio junto às esquinas devem-se construir rampas de acesso para pessoas com deficiência, conforme o disposto na norma NBR 9050 e eventuais alterações.~~

~~(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)~~

Art. 182 XX. Nos loteamentos, a abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao estabelecido nesta Lei, dependendo sempre da prévia aprovação pela Prefeitura Municipal.

~~(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)~~

~~Subseção VI~~

~~Seção V~~

Da Infraestrutura e o Prazo de Implantação

~~(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)~~

Art. 183 XX. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica para loteamentos e condomínios horizontais será composta por:

I - vias de circulação pavimentadas, obedecendo especificações técnicas da pavimentação em função da sua hierarquia;

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

III - rede para o abastecimento de água potável em conformidade com as normativas do órgão responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal;

IV - ~~soluções para o~~ sistema de esgotamento sanitário em conformidade com o órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário municipal;

~~V - energia elétrica pública e domiciliar;~~

~~VI - iluminação pública.~~

V - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com luminárias de tecnologia LED ou superior, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e órgão responsável pela rede de energia elétrica.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 184 Para os efeitos desta lei, infraestrutura mínima será composta por:~~

~~I - vias de circulação pavimentadas, com meio-fio e sarjeta;~~

~~II - escoamento das águas pluviais;~~

~~III - rede para o abastecimento de água potável;~~

~~IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Na implantação e manutenção das urbanizações cabe ao empreendedor:

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

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

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

IV - meio-fio de concreto com sarjeta;

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

VI - arborização das áreas verdes;

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

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

Parágrafo único. Em casos especiais e nas situações em que fique caracterizada a impossibilidade de cumprimento dos parâmetros estabelecidos no inciso III, 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. XX. Para os efeitos desta Lei, 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;

IV - outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. 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 0,60 m (sessenta centímetros), se estiverem sob as calçadas.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. As obras e serviços de infraestrutura urbana, exigida para loteamento, deverão ser previamente aprovadas e executadas de acordo com o seu cronograma físico, aprovado pelo Município e devidamente lavrado em termo de compromisso.

§ 1º O loteador terá o prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura;

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

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

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

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 185 XX. Enquanto o parcelamento de solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do ~~promotor do parcelamento do solo urbano~~ loteador a conservação ~~das suas vias de circulação~~ de toda a infraestrutura, até o recebimento do loteamento pela municipalidade.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 186~~ Em loteamentos convencionais, são de responsabilidade do loteador, além da implementação da infraestrutura básica, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

~~I - demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não edificáveis;~~

~~II - passeios com pavimentação contínua e antiderrapante;~~

~~III - pontes e muros de arrimo;~~

~~IV - arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.~~

~~Parágrafo único. Nos passeios a que se refere o inciso II do caput, será estimulada a implantação de áreas permeáveis, desde que não interrompam a continuidade da área destinada à passagem.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Seção III Do Projeto De Loteamento

Subseção I

Seção I

Das Disposições Gerais

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 187 XX. O Poder Público somente procederá à aprovação ~~de projetos de loteamentos~~ dos parcelamentos e condomínios horizontais depois de cumpridas, pelos interessados, as seguintes etapas:

I - consulta de viabilidade;

II - diretrizes urbanísticas;

III - anteprojeto;

IV - projeto definitivo.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos do solo e/ou condomínios horizontais, de empreendedor que possuir processo de parcelamento irregular ou clandestino.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 188 XX. A Prefeitura terá o prazo de:

I - 15 (quinze) dias úteis para responder à consulta de viabilidade;

II - 15 (quinze) dias úteis para ~~a execução~~ o fornecimento das diretrizes urbanísticas ~~constant~~es no estudo preliminar que deverão ser incorporadas ao anteprojeto, após o recolhimento das taxas devidas;

III - 45 (quarenta e cinco) dias úteis para o exame de anteprojeto;

IV - 30 (trinta) dias úteis para manifestar-se sobre o projeto definitivo.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Subseção Seção II

Da Consulta de Viabilidade Técnica

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 189.~~ A consulta de viabilidade técnica constitui-se em um pedido de informações sobre a possibilidade de determinada gleba ser parcelada através de loteamento e/ou condomínio, não gerando direitos, e tendo validade por ~~6 (seis) meses.~~ 4 (quatro) anos.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 190 XX. Para obter a consulta de viabilidade ~~com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos,~~ o interessado deverá protocolar requerimento, ao poder executivo municipal, anexando os seguintes documentos:

I - cópia autenticada do título de propriedade do imóvel ou matrícula do registro de imóveis;

II - planta de situação do terreno contendo o seu entorno, em duas vias impressas e em arquivo digital, na escala legível, indicando:

a) indicação do norte magnético e verdadeiro, da área total do terreno, das suas dimensões e de seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;

c) modalidade de parcelamento do solo pretendida ou se condomínio horizontal;

Parágrafo único. Ainda que o loteamento não ocupe a área total da gleba, esta deve ser representada na sua totalidade na planta de situação do terreno.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 191 XX. Compete ao Poder Executivo Municipal:

I - expedir a resposta à consulta, com a informação da viabilidade de se parcelar a gleba;

II - informar:

a) ~~a unidade territorial~~ o zoneamento no qual a gleba está inserida, ~~bem como o nível de incomodidade das vias a serem criadas no loteamento, de acordo com o mapa de zoneamento constante nos Anexos 5, 6, e 7 desta Lei;~~

b) ~~a densidade populacional prevista;~~

~~e) a taxa de ocupação;~~

~~d) os recuos e afastamentos.~~

b) as modalidades de parcelamento do solo permitidas, com as respectivas porcentagens de doação de área pública e restrições ocupacionais estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

c) área e testada mínima para os lotes;

d) as dimensões mínimas para sistema viário.

III - apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Subseção III~~

~~Do Requerimento de Estudo Preliminar~~

~~Seção III~~

~~Das Diretrizes Urbanísticas~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 192 XX. Após o recebimento da consulta de viabilidade ~~de parcelamento do solo~~, o interessado em promover loteamento ou condomínio ~~estará habilitado a~~ deverá requerer do Poder Executivo Municipal a expedição de diretrizes urbanísticas ~~básicas para o loteamento~~, apresentando, para este fim, requerimento de estudo preliminar.

§ 1º O requerimento de estudo preliminar deve ser entregue acompanhado de três vias da planta do imóvel e outros documentos, conforme discriminação a ser definida pelo poder executivo municipal, devendo ser apresentados, anexos ao requerimento, os documentos necessários expedidos pelos órgãos nomeados na consulta de viabilidade ~~de parcelamentos~~.

§ 2º As vias da planta do imóvel acima mencionadas deverão ser elaboradas conforme modelo a ser disponibilizado pelo poder público e coordenadas planas UTM, zona 22S, Datum SIRGAS 2000, ~~geográficas oficiais do Município~~, contando com a indicação de:

I - ~~divisas~~ delimitação exata do imóvel, confrontantes, norte magnético e verdadeiro;

II - benfeitorias existentes;

III - existência e distância das nascentes e corpos d'água;

IV - ~~quantificar e qualificar árvores significativas, bosques e florestas e~~ áreas de preservação permanente;

~~V - equipamentos comunitários e equipamentos urbanos no lote;~~

~~VI - servidões, faixas diversas de domínio ou ambas, existentes no local em escala~~

~~VII - locais alagadiços ou sujeitos a inundação;~~

VII - sentido de escoamento das águas pluviais;

VIII - curvas de nível de ~~5 (cinco) em 5 (cinco) metros~~ equidistantes de um metro e indicação dos talvegues;

IX - áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);

X - delimitação da área a ser ~~loteada~~ urbanizada dentro do imóvel;

XI - eixos do sistema viário preliminar;

~~X — planilha de cálculo da área do imóvel;~~

~~XI — arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância para com os loteamentos próximos;~~

~~XII — apresentação da localização das edificações de significado histórico-cultural existentes, mesmo rurais, para resgate histórico da memória da ocupação do Município;~~

~~XIII — redes de alta tensão, cercas, localização dos cursos d'água, construções, monumentos naturais e artificiais existentes;~~

~~XIV — teste de sondagem e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não;~~

~~XV — localização de eventuais formações rochosas;~~

XII - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para loteamentos ou condomínios horizontais com mais 100 (cem) lotes ou frações ideais ~~mais~~;

§ 3º Sempre que se fizer necessário, será exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser ~~loteada~~ urbanizada, até o talvegue ou divisor de água mais próximo.

§ 4º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas (ART's) o respectivo documento de responsabilidade técnica para cada etapa do projeto.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. ~~193~~ XX. Na elaboração das diretrizes urbanísticas ~~de estudo preliminar~~, o órgão municipal competente do Poder Executivo traçará na planta da gleba a ser loteada os seguintes elementos:

I - as faixas sanitárias de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, destinadas à proteção dos equipamentos do sistema viário, de saneamento e energia;

II - as ruas e estradas existentes ou projetadas que compõem o traçado básico do sistema viário principal da cidade e do Município; ~~segundo os níveis de incomodidade constantes no Anexos 2, 5, 6, 7 e 8;~~

III - as diretrizes, dimensões e hierarquização das vias de circulação e outras exigências a acessibilidade e mobilidade urbana pertinentes ao projeto;

~~III - as Áreas de Preservação Permanente;~~

IV - zoneamento, na forma desta Lei; a especificação do zoneamento incidente, de acordo com o cartograma de zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

V - as dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes ou frações ideais pertencentes a área;

~~V - as áreas institucionais a serem municipalizadas;~~

~~VI - a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das Áreas de Preservação;~~

VI - a delimitação dos terrenos destinados às áreas institucionais e áreas verdes;

VII - a relação da infraestrutura a ser projetada e executada pelo interessado;

~~VIII - áreas de uso dominante da gleba, com indicação dos usos compatíveis e dos limites de ocupação.;~~

VIII - a localização das áreas com restrições conforme cartograma de zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo, quando for o caso.

~~§ 1º Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pelo poder público municipal as diretrizes do loteamento para fins urbanos, em prazo não superior a 45 (quarenta e cinco) dias úteis, contados da data do protocolo.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~§ 2º Art. XX.~~ As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de 1 (um) ano.

~~§ 3º~~ Parágrafo único. Nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento, o Poder Público Municipal poderá pedir prorrogação do prazo para expedição de diretrizes.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~§ 4º Art. XX.~~ As diretrizes urbanísticas básicas expedidas não implicam na aprovação do projeto de loteamento ou condomínio horizontal pelo Poder Executivo Municipal.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Subseção~~ Seção IV Do Anteprojeto

Art. 194 XX. Após a ~~elaboração~~ emissão de estudo preliminar das diretrizes urbanísticas, o interessado apresentará anteprojeto do loteamento ou condomínio horizontal impresso em 3 (três) vias e em meio digital, conforme modelo a ser disponibilizado pelo Poder Público, contendo:

I – o traçado das ruas com ~~a respectiva~~ suas dimensões e hierarquia;

II – a divisão da área em quadras e destas em lotes ou frações ideais com as respectivas dimensões e numeração;

III – a delimitação e indicação das áreas institucionais e áreas verdes ~~áreas livres a serem doadas concedidas ao Poder Executivo Municipal;~~

~~IV – o cálculo aproximado da superfície de cada lote.~~

IV – quadro estatístico de áreas.

Parágrafo único. Além do anteprojeto, o interessado deverá apresentar:

I – o registro imobiliário da gleba atualizado;

~~II – a ART do anteprojeto.~~

II – o respectivo documento de responsabilidade técnica emitido por profissional legalmente habilitado para o projeto.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. A aprovação prévia do anteprojeto terá validade de 360 (trezentos e sessenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período desde que justificado tecnicamente e solicitado pelo requerente até 15 (quinze) dias antes do vencimento.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Subseção Seção V

Do Projeto Definitivo de Loteamento ou Condomínio Horizontal

Art. 195 XX. Aprovado o anteprojeto, o requerente apresentará projeto definitivo, em 3 (três) vias impressas e em formato digital.

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

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 196 XX. Os documentos do Projeto Definitivo deverão conter:

I – planta ~~geral do loteamento ou condomínio~~ georreferenciada em coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), zona 22S, datum SIRGAS 2000, ~~na~~ em escala ~~de 1:500 (um para quinhentos)~~ legível, em 3 (três) vias assinadas pelo proprietário ou representante legal e profissional habilitado com cadastro na Prefeitura Municipal, contendo:

- a) curvas de nível ~~de metrô em metro~~ equidistantes de 1 (um) metro e indicação dos talwegues;
- b) orientação do norte magnético e verdadeiro, com as coordenadas geográficas oficiais;

- c) a subdivisão das quadras em lotes ou frações ideais, com as respectivas dimensões e numeração;
- d) sistema viário existente e proposto, com respectiva dimensão e hierarquia;
- e) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e seus cruzamentos;
- f) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- g) a indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
- h) a indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação e não edificáveis;
- i) a indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- j) a indicações das ~~servidões~~ e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

II – ~~projeto~~ detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, ~~de guias~~ detalhe dos meios-fios, sarjetas e rampas de acesso ao passeio, projeto de ~~pavimentação~~ das vias, obedecidas as normas técnicas da ABNT e os padrões estabelecidos pelo Poder Público;

III – plantas das obras de infraestrutura básica, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes, contendo:

- a) projeto completo de rede de distribuição de água potável, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados, aprovado pela empresa prestadora do serviço;
- ~~b) projeto completo da solução local para o tratamento do esgoto, obedecidas as normas técnicas vigentes pela ABNT, nas localidades onde não houver sistema público de coleta e tratamento de esgoto;~~
- b) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, aprovado pela empresa prestadora do serviço;
- c) projeto completo do sistema de drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d' água e das obras complementares necessárias dentro dos padrões da Prefeitura Municipal de Nova Trento;
- d) projeto da rede de esgotamento sanitário, ~~quando houver rede coletora de esgoto na respectiva bacia hidrográfica~~, aprovado pela empresa prestadora do serviço;
- e) projetos de arborização dos espaços e das vias públicas, das áreas de proteção dos terrenos sujeitos à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas estabelecidas na legislação municipal de meio ambiente e legislação complementar;

~~III – laudo geotécnico ou outros documentos e indicações que se julgarem necessários;~~

~~IV – título de propriedade, certidão atualizada de matrícula da gleba de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no artigo 18, parágrafo 4º, da Lei 6.766/79.~~

V – cronograma físico-financeiro, devendo ter o prazo máximo de 4 (quatro) anos para a execução das obras.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 197 XX. O memorial descritivo deverá conter:

I – a descrição sucinta do loteamento com suas características;

II – as condições urbanísticas do loteamento ou condomínio horizontal e as limitações que incidirem sobre os lotes e as construções, além das já constantes nas normas do planejamento municipal;

III – a ~~indicação~~ enumeração e descrição das áreas livres e daquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, com suas respectivas porcentagens, que passarão ao domínio público no ato de registro do loteamento;

IV – a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no loteamento ou condomínio horizontal e nas suas adjacências;

V – denominação do loteamento ou condomínio horizontal;

VI – limites e confrontações, área total do loteamento ou condomínio e área total dos lotes e do domínio público;

VII – especificação das quadras e lotes;

VIII – discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura da presente Lei;

IX – descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

Parágrafo único. A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos são atribuições privativas da Municipalidade.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Subseção~~ Seção VI

~~Dos Projetos~~ de Desmembramento, Remembramento e Desdobro

Art. 198 XX. Para a aprovação de projeto de desmembramento, remembramento ou desdobro, o interessado apresentará requerimento à ~~Prefeitura Municipal~~ Municipalidade, acompanhado de certidão atualizada da matrícula ~~da gleba~~ do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 6.766/79, ~~atualizado pelas Leis 9.785/99 e 10.932/04, e planta do imóvel a ser desmembrado,~~ contendo:

I – projetos ~~geométricos~~ de desmembramento e, remembramento ou desdobro, em 3 (três) vias impressas, e em meio digital georreferenciado em coordenadas planas UTM (Universal Transversa de Mercator), zona 22S, datum SIRGAS2000, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, com indicação dos rumos e distâncias das divisas, área resultante, delimitação dos lotes e dimensões angulares e lineares;

II – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

~~III – a indicação do tipo de uso predominante no local;~~

~~IV~~ III – a indicação da divisão ou **agrupamento** de lotes pretendidos, com indicação das áreas e testadas **mínimas**, de acordo com os parâmetros urbanísticos, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona(s) onde o imóvel está inserido;

~~V~~ — prova de domínio dos lotes;

IV – certidão negativa de débitos municipais;

V – consulta prévia de viabilidade expedida pelo Poder Público Municipal;

VI – ~~ART~~ documento de responsabilidade técnica do profissional;

~~IX~~ — Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), para desmembramentos com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

VII – licença ambiental, quando necessário.

Parágrafo único. 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, desdobro e remembramento.

~~Parágrafo único. Deverão constar obrigatoriamente nos projetos geométricos citados no inciso I do caput deste artigo os seguintes elementos:~~

~~I~~ — rumos e distâncias das divisas;

~~II~~ — área resultante;

~~III~~ — área anterior;

~~IV~~ — denominação anterior;

~~V~~ — denominação atual;

~~VI~~ — indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;

~~VII~~ — indicação precisa das edificações existentes;

~~VIII~~ — indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando tratar-se de desmembramento;

Art. 199 XX. A aprovação do projeto de desmembramento, remembramento ou desdobro só será permitida quando:

I – os lotes desmembrados, **remembrados ou desdobrados** tiverem as dimensões mínimas previstas na presente Lei e conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II – a parte restante do terreno, ainda que edificada, constituir lote independente com as dimensões mínimas previstas nesta Lei e conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. XX. A aprovação do projeto de remembramento só será permitida quando os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário, comprovado através de matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Quando do desmembramento rural, este deverá obrigatoriamente respeitar o módulo rural mínimo, previsto em norma federal.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Subseção VII

Da Aprovação e Registro dos Projetos

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 200.~~ A documentação do projeto encaminhado para aprovação deverá constar de:

~~I – título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;~~

~~II – licença ambiental;~~

~~III – modelo de contrato padrão de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infraestrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;~~

~~IV – discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;~~

~~V – cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;~~

~~VI – comprovante de pagamento de taxas;~~

~~VII – consulta de viabilidade;~~

~~VIII – uma via contendo as diretrizes urbanísticas expedidas pelo Poder Público no estudo preliminar;~~

~~IX – memorial descritivo do lote original e do loteamento;~~

~~X – projeto definitivo do loteamento, observado o disposto nesta Lei.~~

~~§ 1º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal.~~

~~§ 2º Os documentos a que se referem os incisos II, IX e X deste artigo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas ARTs (Anotação de Responsabilidade Técnica);~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 201 XX. De posse da documentação exigida no projeto definitivo, o Poder Executivo Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

§ 1º O Poder Público, após análise pelos órgãos competentes, baixará decreto de aprovação do loteamento e expedirá alvará de licença ~~para execução do loteamento e~~ para execução de serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos.

§ 2º No decreto de aprovação de loteamento ou do condomínio deverão constar às condições em que o loteamento ou do condomínio foi autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo e cronograma de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 202 XX. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Executivo Municipal qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

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

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

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

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

IV – não efetuar venda de lotes antes do registro e da assinatura da caução, para garantia da execução das obras;

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

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

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

§ 2º No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o cronograma de execução.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

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

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 203.~~ Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Poder Executivo Municipal e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações dadas pela Lei nº 9.785/99 e 10.932/04:

~~I – a definição do tipo de loteamento;~~

~~II – a unidade territorial na qual o imóvel está inserido, de acordo com o zoneamento regulado pela presente Lei;~~

~~III – os coeficientes de aproveitamento mínimo, máximo e básico;~~

~~IV – a taxa de ocupação máxima;~~

~~V – os afastamentos e recuos;~~

~~VI – as servidões;~~

~~VII – as áreas não edificáveis;~~

~~VIII – as restrições de remembramento;~~

~~IX – a existência de garantias reais;~~

~~X – o cronograma físico das obras e serviços a executar;~~

~~XI – a denominação do empreendimento.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 205 XX.~~ Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as zonas e/ou áreas em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 206 XX.~~ Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes a abastecimento de água, esgoto e energia elétrica deverão estar previamente aprovados pelos órgãos municipais e estaduais competentes.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Subseção Seção VIII Das Garantias

~~Art. 208~~ Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana exigidos para parcelamento do solo, será constituída, antes de sua aprovação, caução real mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de São João Batista, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana exigidos conforme a presente Lei.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Para fins de execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigidas para o loteamento, antes de sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total dos lotes produzidos, cujo valor corresponderá ao custo dos serviços e obras a serem realizados, calculados pelo empreendedor e passível de verificação pelo setor responsável do Município.

§ 1º A caução deverá ser no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos.

§ 2º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º A caução será formalizada por escritura pública no Cartório de Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, ficando as taxas sob as expensas do loteador.

~~§ 4º No caso de imóveis caucionados localizados fora da área do loteamento, a caução será previamente registrada antes da referida aprovação.~~

§ 5º Não serão aceitas como caução pelo Poder Executivo Municipal as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), aquelas declaradas de preservação permanente e/ou inundáveis, as áreas institucionais ou áreas verdes a serem doadas ao Município.

(Proposta aprovada com adição pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 209.~~ Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento o cronograma físico, cujas etapas e prazos, a partir da data de aprovação do loteamento, deverão obedecer à seguinte ordem mínima, no prazo máximo de dois anos:

~~I no primeiro ano, deverão ser executados os serviços de:~~

- ~~a) limpeza;~~
- ~~b) terraplanagem;~~
- ~~c) demarcação de quadras e áreas de uso público;~~
- ~~d) áreas de preservação e não edificáveis~~
- ~~e) abertura de vias;~~
- ~~f) drenagem de águas pluviais de acordo com o projeto aprovado;~~
- ~~g) execução das guias e sarjetas.~~

~~II no segundo ano, deverão ser executados todos os serviços correspondentes:~~

- ~~a) à pavimentação e rede coletora das águas pluviais;~~
- ~~b) à construção de passeios;~~
- ~~c) à arborização das vias;~~
- ~~d) à urbanização das praças;~~

~~e) à execução da rede de abastecimento de água potável;
f) à execução da rede de energia elétrica;
g) ao recolhimento à concessionária do valor dos serviços referentes à iluminação pública;
h) à implantação de rede coletora de esgoto sanitário, quando houver sistema de tratamento de esgoto na respectiva bacia hidrográfica;
i) aos demais serviços exigidos no ato de aprovação.~~
(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 210 XX. Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o poder executivo municipal poderá liberar as garantias estabelecidas.

Parágrafo único. Admite-se a liberação parcial, no caso de loteamento a ser executado por setores, somente quando o setor tiver a totalidade dos serviços executados após a sua aceitação pelo poder público.

Art. 211 XX. O poder executivo municipal fará intervenção no loteamento, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º A título de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, o poder executivo municipal notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público.

§ 2º Verificada a paralisação, conforme os termos do *caput* deste artigo, cumpre ao setor competente atestar, por laudo técnico, o mau desempenho do loteador, solicitando ao superior imediato que sejam dados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

§ 3º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade do loteador retomar a plena execução do loteamento, o Poder Público, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos realizados a mais.

~~**Art. 235** No caso de desrespeito a qualquer dos dispositivos de que trata esta Lei, arcará o instituidor do condomínio horizontal, caso tenha dado causa, com multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor de mercado da área total a ser parcelada, sem prejuízo, de outras sanções legais.~~
(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Subseção IX

Da Fiscalização e Entrega dos Loteamentos e Desmembramentos

CAPÍTULO VI

DA FISCALIZAÇÃO, ENTREGA DOS LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTOS, REMEMBRAMENTOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 212 XX. A fiscalização dos ~~loteamentos~~ parcelamentos e condomínios horizontais será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

§ 1º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

§ 2º A construção de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretará o embargo do ~~loteamento~~ parcelamento e condomínios horizontais, cujas obras poderão continuar após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 3º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos desta Lei.

§ 4º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto ou à obra fiscalizada.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 214 XX. Na fase de execução das obras de infraestrutura, o setor responsável da Prefeitura ~~fará constante vistoria, no mínimo quinzenal~~ realizará vistoria em qualquer etapa, relatando o seu estágio em laudo que deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do ~~loteamento~~ parcelamento.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 215 XX. Realizados os serviços de infraestrutura previstos ~~em~~ nesta Lei, o loteador requererá a sua aprovação e aceitação com a entrega das vias e logradouros ao uso público.

§ 1º É permitida a entrega parcial do loteamento, na medida em que os serviços forem executados na extensão dos respectivos logradouros e vias públicas.

§ 2º No caso de entrega parcial, o loteador se compromete a permanecer responsável pela conservação dos serviços e das obras de infraestrutura até a entrega e aceitação definitiva e global do loteamento.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 216 XX. A entrega das vias e logradouros ao uso público será feita, sem qualquer ônus para a ~~prefeitura~~ Municipalidade, após vistoria que os declare de acordo com o disposto nesta Lei e em legislação ~~complementar~~ pertinente à matéria.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 217 XX. Para os efeitos da presente Lei, os parcelamentos do solo deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos, disposições penais e gerais da Lei Federal 6.766/79, respectivamente os capítulos VI, VII, VIII e IX ~~e alterações dadas pelas Leis nº 9.785/99 e 10.932/04.~~

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 204 XX. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação do ~~loteamento~~ parcelamento na Prefeitura e registro ~~de loteamento~~ no Cartório de Registro de Imóveis.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Seção I Da Modificação de Projetos

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 213 XX. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do poder público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I – requerimento solicitando a modificação;
- II – memorial descritivo da modificação;
- III – 3 (três) vias ~~de cópias~~ do projeto de modificação.

Parágrafo único. Nos casos de modificação no projeto ou na execução será cancelado o registro original de aprovação e será aberto um novo registro.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Subseção X~~ Seção II Da Aceitação

Art. 218 XX. Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana determinadas no ato de aprovação do loteamento, o poder executivo municipal expedirá termo de recebimento, oficializando as vias e sua hierarquia ~~e o enquadramento no zoneamento~~.

Parágrafo único. O Termo de Recebimento poderá ser revogado em caso de ordem judicial ou processo administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 219 XX. O recebimento poderá, a critério do poder executivo municipal, ser feito em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

Art. 220 XX. Para efeito desta Lei, após a expedição do termo de recebimento e o registro do ~~loteamento~~ parcelamento, o poder executivo municipal procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 221 XX. Para obtenção da aceitação do loteamento, o ~~loteador~~ interessado, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao poder executivo municipal que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I – escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

II – laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;

III – comprovante de registro do loteamento;

IV – carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;

V – guia comprovando o recolhimento de importância relativa à aquisição de mudas de árvores e dos custos referentes ao plantio, ou documento atestando estarem estas devidamente plantadas e saudáveis;

VI – certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;

VII – demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 222 XX. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, emitirá termo de verificação da execução, liberará as áreas caucionadas, e emitirá documento que ateste a conclusão das obras constantes no projeto definitivo.

Art. XX. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 4 (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.

Art. 228 XX. Passarão a integrar o domínio do Município, a partir da data de registro do parcelamento do solo no cartório de registro de imóveis, as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes no projeto e no memorial descritivo.

Parágrafo único. A partir da aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no *caput* deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, nem pelo Poder Executivo Municipal, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro ou alteração do parcelamento registrado, nos termos dos artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Subseção V

Da Adequação dos Empreendimentos Existentes

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

~~Art. 236~~ O Município deverá promover a análise da situação de todos os empreendimentos já existentes e localizados nas áreas urbana e rurais, visando avaliar:

~~I – se o empreendimento possui características de loteamento ou de condomínio horizontal urbanístico de lotes;~~

~~II – se o empreendimento, uma vez caracterizado como loteamento ou como condomínio horizontal urbanístico de lotes, possui algum tipo de irregularidade ou oferece algum prejuízo à ordem urbanística ou ambiental.~~

~~§ 1º O Poder Público Municipal expedirá aviso para que os empreendimentos apresentem os seguintes documentos, em prazo de 6 (seis) meses, após a publicação da presente Lei:~~

~~I – planta de localização do empreendimento;~~

~~II – planta do empreendimento, com curvas de nível de metrô em metro;~~

~~III – documentação que viabilizou a implantação do empreendimento no Município.~~

~~§ 2º A análise referida no caput deverá ser feita por profissional habilitado para este fim.~~

~~§ 3º Constatada a irregularidade jurídica ou urbanística referida no inciso II do caput, anterior ao período de vigência desta Lei, o empreendimento deverá se adequar através do Programa de Adequação dos Loteamentos e Condomínios Horizontais, artigo 290 da presente Lei.~~

~~(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)~~

~~Seção V~~

~~Das Infrações e Sanções~~

~~CAPÍTULO VII~~

~~DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES~~

~~(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)~~

Art. 225 XX. A infração a qualquer dispositivo desta seção Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil, administrativa e penal previstas na legislação ~~infraco~~institucional, na Lei Federal nº 6.766/79 e alterações dadas pelas Leis nº 9.785/99 e 10.932/04 ou outras que a venham a complementar ou substituir, a aplicação das seguintes sanções:

I – embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;

II – interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;

III – multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

IV – simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

§ 1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção, da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

§ 2º O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do poder executivo.

§ 3º O valor da multa referida no inciso III deverá ser graduado em tabela a ser definida pelo órgão competente do poder executivo e aprovada pelo conselho municipal de desenvolvimento urbano e rural de Nova Trento.

~~(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)~~

~~Seção VI~~

~~Das Disposições Complementares Sobre Parcelamento do Solo~~

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. A aprovação do projeto de parcelamento não implica nenhuma 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 quanto a quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às 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.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

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

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. No 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.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. 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.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

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

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

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

Parágrafo único. Os parcelamentos irregulares ou clandestinos serão passíveis de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/2017.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. 226 XX. As infrações às normas constantes ~~no presente capítulo~~ nesta Lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pela ~~prefeitura~~ Municipalidade, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

~~Art. 227 As normas do presente capítulo não se aplicam aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos protocolados ou aprovados pela Prefeitura, para as quais continua prevalecendo a legislação anterior até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.~~

~~Parágrafo único. Após vencido o prazo do cronograma de obras de que trata este artigo, os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos somente serão concedidos se obedecidas as disposições deste capítulo.~~

~~(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)~~

Art. XX. Os responsáveis por parcelamentos em construção que não foram não aprovados pela Municipalidade terão o prazo de 90 (noventa) 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.

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.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

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

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Os parcelamentos aprovados, cujo alvarás não estejam vencidos, mesmo que ainda não tenha sido iniciada às obras de execução, serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Art. XX. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as demais disposições em contrário.

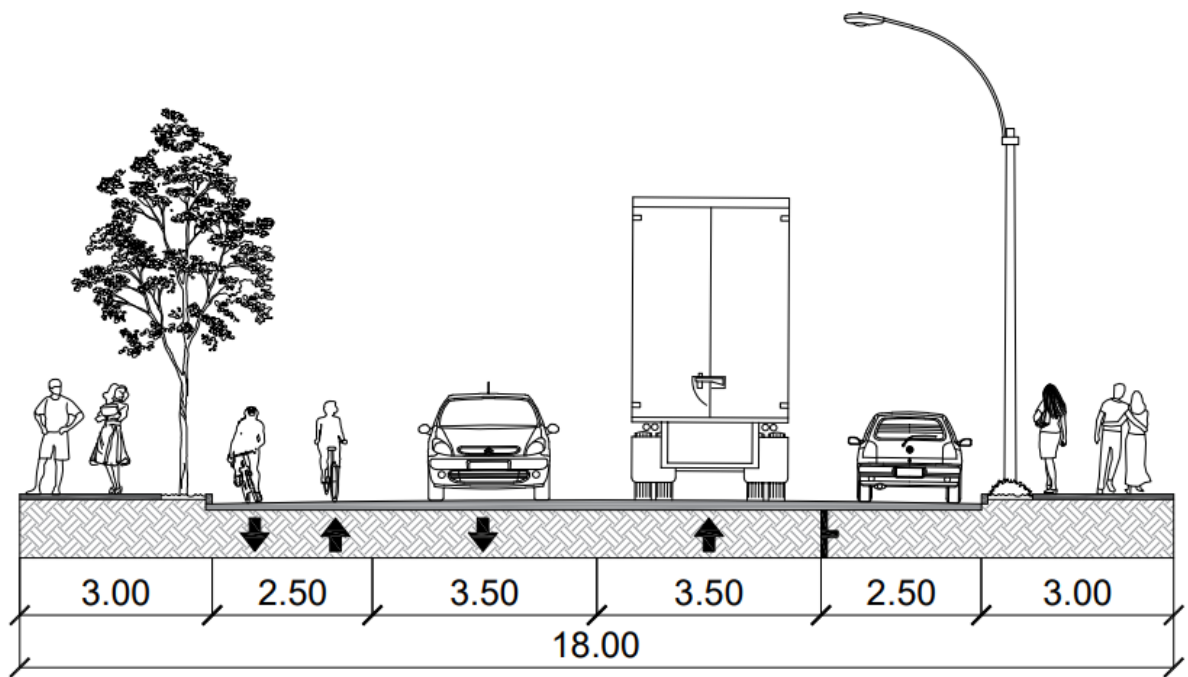
(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

Nova Trento (SC), ____ de ____ 20 ____.

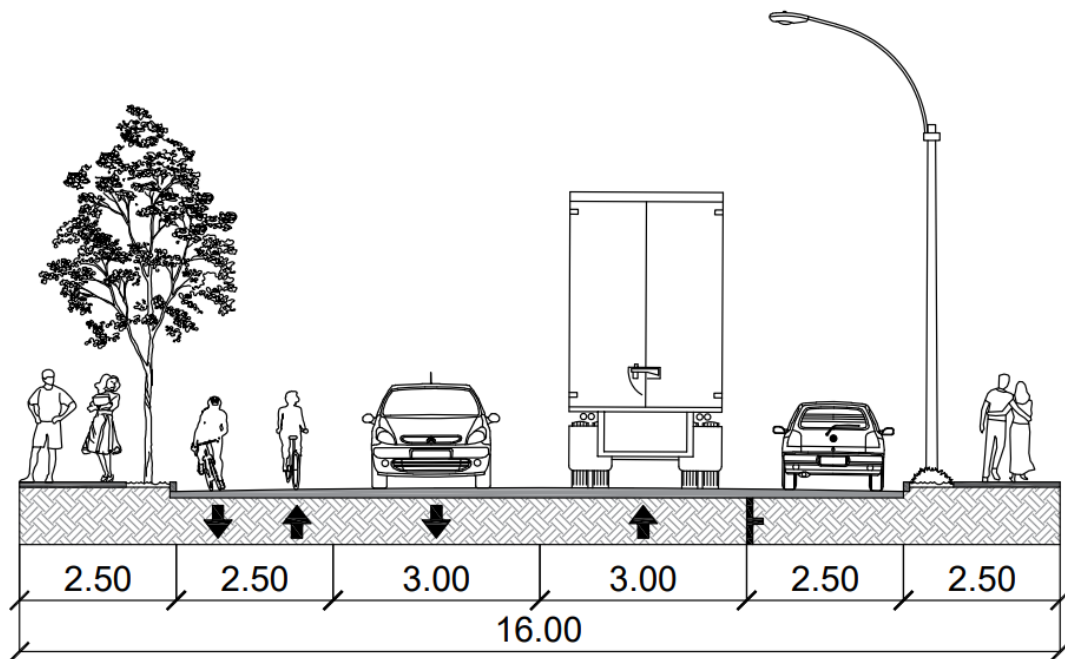
Tiago Dalsasso
Prefeito Municipal

(Proposta aprovada pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor em 14.12.2023)

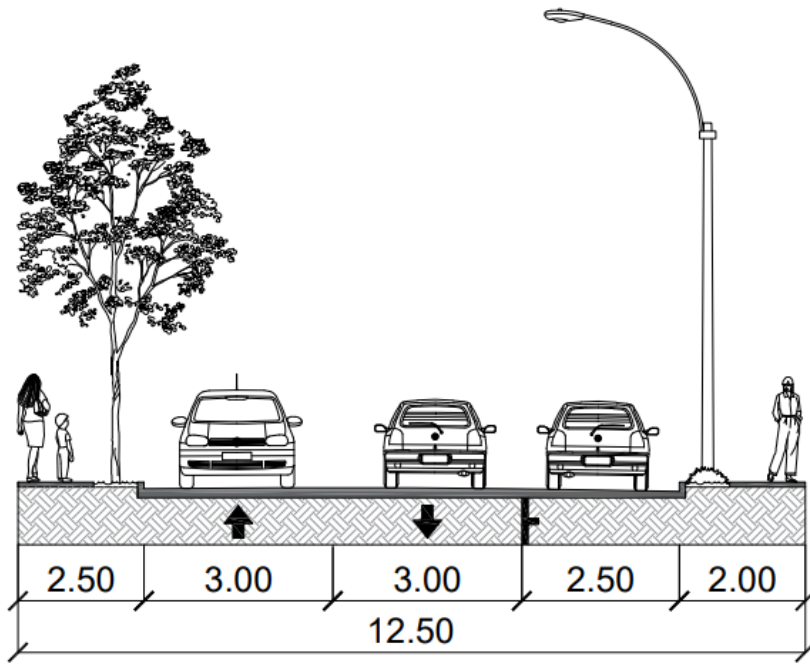
ANEXO I GABARITO DAS VIAS



VIA ARTERIAL

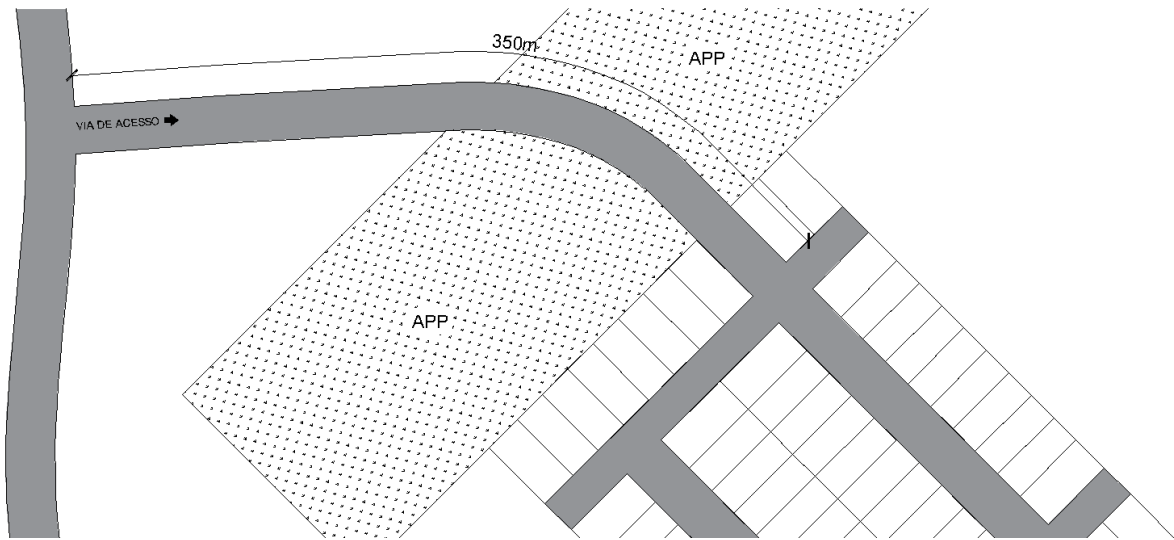


VIA COLETORA

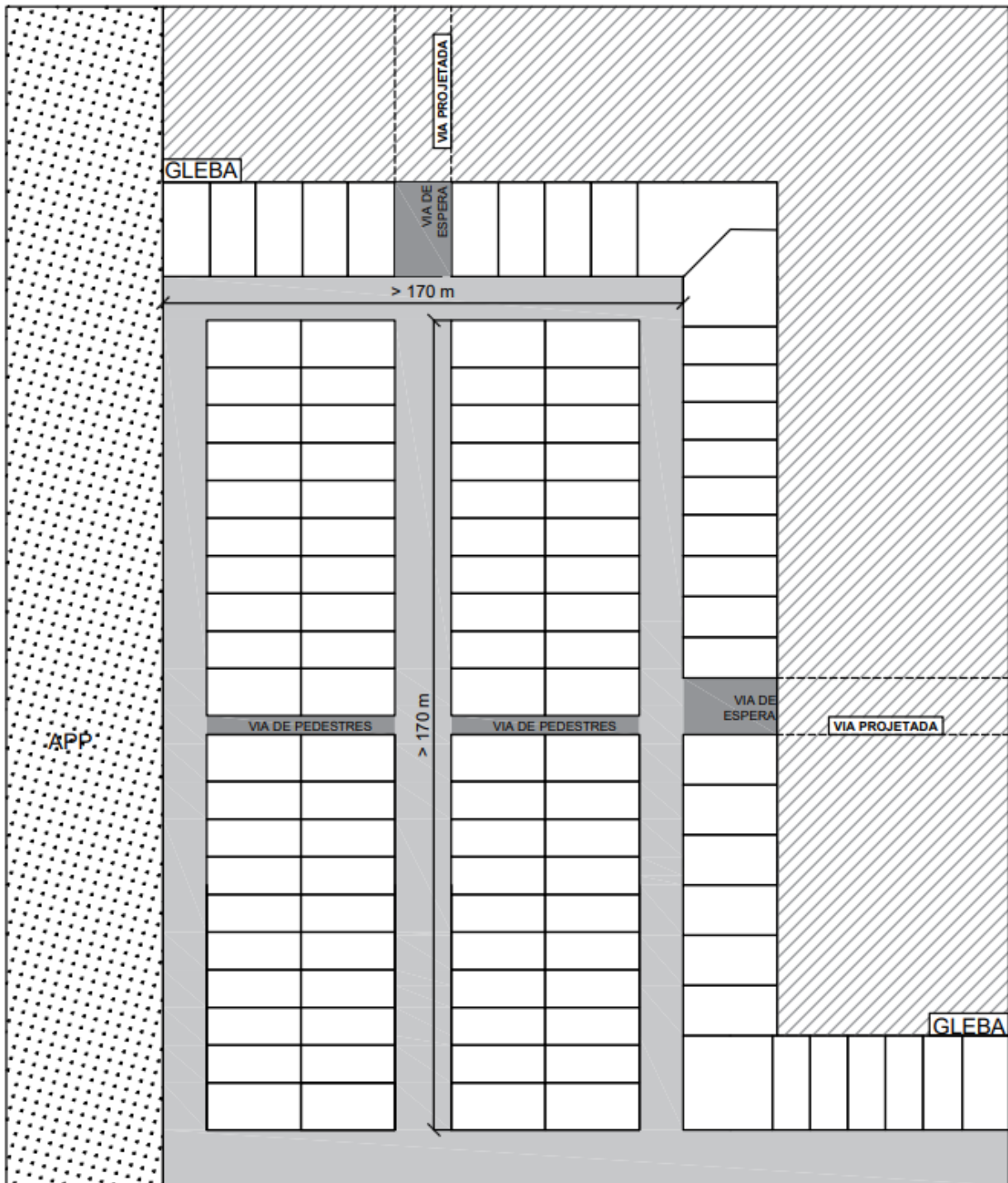


VIA LOCAL

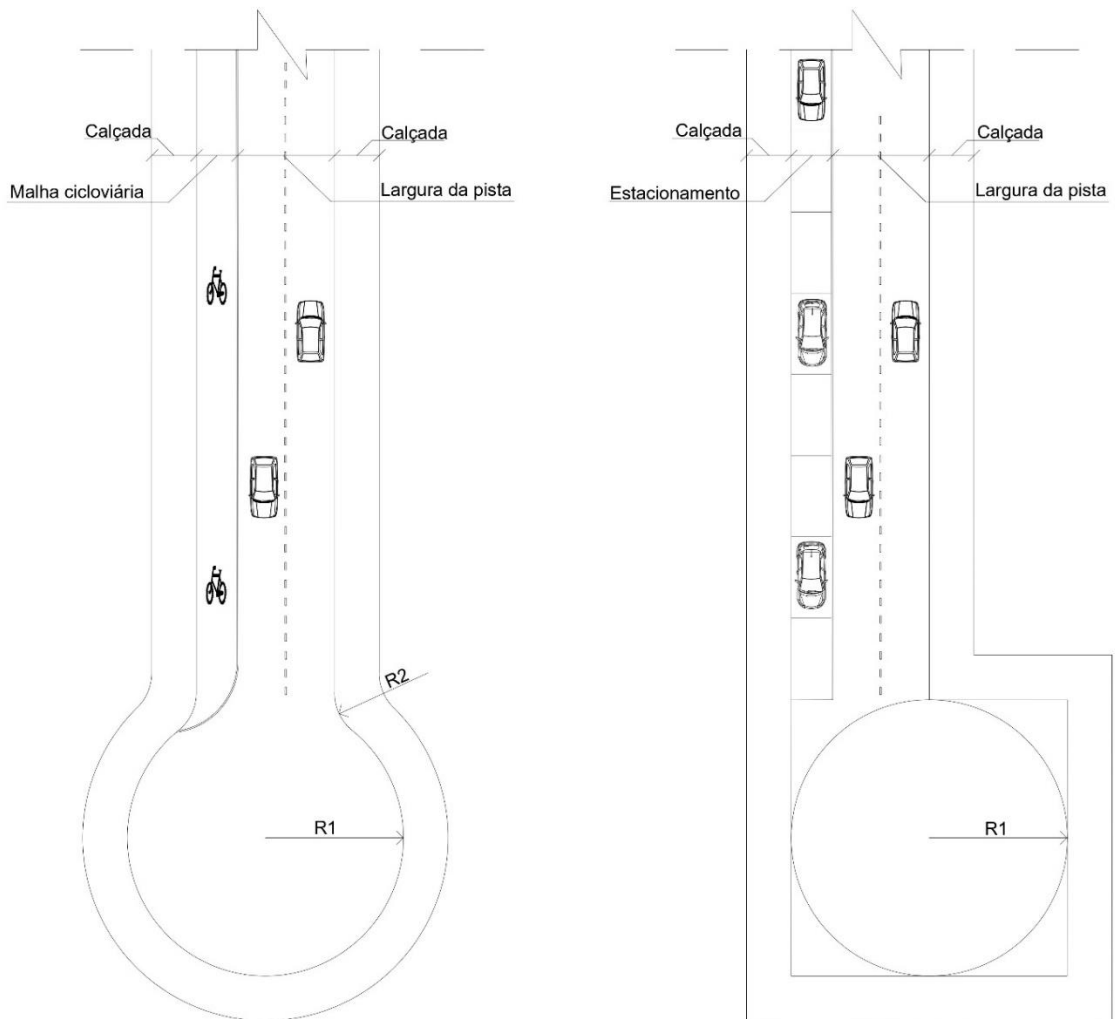
ANEXO II
CROQUI ILUSTRATIVO DO PROLONGAMENTO DE VIAS PARA TRANSPOR APP



ANEXO III
CROQUI ILUSTRATIVO DAS DISPOSIÇÕES DE QUADRAS E VIAS DE ESPERA E DE PEDESTRES



ANEXO IV PRAÇA DE RETORNO



$R1$ = Igual ou superior a pista

$R2$ = Largura da Calçada