LEI COMPLEMENTAR Nº ____, DE____, DE_____, DE 2023.

INSTITUI A LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS DO MUNICÍPIO DE URUBICI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

MARIZA COSTA, Prefeita Municipal de Urubici - SC, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (PDDS), se destina a disciplinar os projetos e a execução de loteamento, desmembramento, remembramento do Município de Urubici.

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

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

§ 3º Os parcelamentos somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a lei de uso e ocupação do solo.

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

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo e remembramentos para fins urbanos, se localizados na Macrozona Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados na lei de uso e ocupação do solo na Lei do Perímetro Urbano.

Art. 4º Não existe, para fins de aprovação de parcelamentos, a figura do loteamento fechado.

Seção I
Dos objetivos

Art. 5º Esta Lei tem como objetivos:

I - orientar os projetos e a execução de parcelamento do solo e remembramentos;

II - adaptar os parcelamentos à topografia local;

III - assegurar a observância de padrões mínimos exigidos para o parcelamento do solo;

IV - assegurar a mobilidade urbana através de diretrizes que proporcionem a fruição pública e interligações viárias;

V - promover a distribuição democrática dos componentes das vias urbanas;

VI - priorizar o desenho urbano em favor de modais ativos e coletivo;

VII - garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;

VIII - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

IX - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo;

X - orientar o crescimento urbano em áreas favoráveis em conformidade com os usos pretendidos.

Seção II
Das Definições

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

I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

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

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

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

V - área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

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

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

VIII - arruamento: traçado, demarcação e abertura de ruas destinadas a circulação ou utilização pública;

IX - baia: área da pista destinada à parada do transporte público coletivo para embarque e desembarque de passageiros;

X - benfeitoria: obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local;

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

XII - canteiro: área destinada a ajardinamento junto ou não de calçadas;

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

XIV - condomínio: titularidade simultânea, de mais de uma pessoa, sobre um mesmo imóvel;

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

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

XVII - equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XVIII - equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público:

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

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

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

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

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

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

XXIV - fundo de vale: é o ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas;

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

XXVI - hierarquização viária: define a classificação disciplinadora das vias da cidade para ordenamento territorial;

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

XXVIII - infraestrutura complementar: servidão de serviços, redes de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

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

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

XXXI - loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;

XXXII - loteamento clandestino: é aquele executado sem qualquer tipo de consulta à prefeitura e onde o loteador não respeita nenhuma norma urbanística;

XXXIII - loteamento irregular: loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto;

XXXIV - malha viária: o conjunto de vias abertas à circulação sem definição de hierarquização;

XXXV - modais ativos: forma de mobilidade que faz uso unicamente de meio físicos do ser humano, como o de andar a pé ou de bicicleta, para o deslocamento de pessoas;

XXXVI - parcelamento de uso misto: é o parcelamento 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;

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

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

XXXIX - pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

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

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

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

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

XLIV - remembramento: é a fusão de glebas ou lotes, com aproveitamento do sistema viário existente;

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

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

XLVII - testada: é a linha divisória que separa o logradouro público do lote;

XLVIII - via de circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XLIX - via de pedestres: via exclusiva para modais ativos de transporte dotada de infraestrutura;

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

LI - vistoria: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas condições das obras;

CAPÍTULO II
DAS NORMAS GERAIS

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

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

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

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

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

Art. 9º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em áreas alagadiças ou sujeitas à inundação, antes de tomadas as providências saneadoras e assegurado o escoamento ou a contenção das águas;

II - nas demais áreas de preservação permanente;

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

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

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

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

VII - em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do Município e, quando couber, do órgão estadual competente;

VIII - em áreas onde exista proibição em virtude das normas ambientais, ou de proteção do patrimônio cultural;

IX - nas áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de vias, equipamentos urbanos, serviços públicos de transporte coletivo, quando existir, ou equipamentos comunitários;

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

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

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

Art. 11. Embora satisfazendo as exigências da presente lei, qualquer projeto de parcelamento ou remembramentos pode ser recusado, total ou parcialmente, pela municipalidade, tendo em vista:

I - as diretrizes para uso do solo municipal, estabelecidas pela lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

II - as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

III - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do município.

Art. 12. É permitida a constituição de condomínios horizontais, na forma desta lei, do artigo 8º, da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como do artigo 1.358-A, da lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, bem como as demais legislações federais, estaduais e demais regulamentações em legislação específica.

Art. 13. As ações de parcelamento do solo devem considerar também:

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

II - a conservação da vegetação nativa, preferencialmente nas áreas verdes;

III - as características geológicas e a topografia do terreno;

IV- a mobilidade urbana do município.

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

CAPÍTULO III
DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I
Das Áreas de Uso Público

Art. 14. Os loteamentos deverão destinar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento), da área a lotear, descontadas as Áreas de Preservação Permanentes (APP's), para o sistema de circulação, para a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como para espaços livres de uso público, área verde cedida ao Município, com aprovação do órgão competente.

§ 1º A área destinada à área verde e área institucional corresponderá, no mínimo, a 12% (doze por cento) da área total dos lotes, distribuídas na seguinte proporção:

a) 8% (oito por cento) para uso institucional (instalação de equipamentos urbanos e comunitários);
b) 4% (quatro por cento) para áreas verdes e espaços livres do uso público.

§ 2º Nos loteamentos destinados ao uso empresarial, a porcentagem mínima de áreas institucional e área verde corresponderá a, respectivamente, 1% (um por cento) e 5% (cinco por cento), sendo porcentagem mínima total de áreas públicas reduzida para 30% (trinta por cento).

§ 3º A Prefeitura deverá aprovar a localização da área institucional, de acordo com os seus interesses futuros de instalação de equipamentos sociais, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos.

§ 4º Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta lei.

§ 5º A municipalidade não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

§ 6º Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior:

I - as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas, conforme critérios estabelecidos em regulamentação específica.

II – as parcerias público-privadas realizadas para construção de equipamentos de interesse público.

Art. 15. As áreas institucionais, serão delimitadas observando os seguintes requisitos:

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

II - poderá ser em mais de um lote, desde que pelo menos um lote tenha 50% (cinquenta por cento) da área total a ser destinada a utilidade pública, e seja possível uma projeção de um círculo inscrito com raio mínimo de 10,00m (dez metros);

III - A metragem mínima admitida será relativa ao zoneamento que está inserido.

Parágrafo único. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 20% (vinte por cento) será aceito lote com a menor declividade existente.

Seção II
Faixas "Não Edificáveis"

Art. 16. Para efeito desta lei, consideram-se como faixas não edificáveis as seguintes:

I - faixas de domínio:

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

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

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

Art. 17. 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 lei estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018.

Subseção Única
Da Faixa Sanitária

Art. 18. Nas quadras onde existir lotes com soleira baixa, fica obrigatória a reserva de faixas sanitárias, para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário, destinados da seguinte forma:

I - nos fundos de lote; ou

II - nos talvegues, quando for o caso.

Art. 19. A faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial, deverá ser executada respeitando os parâmetros previstos pela concessionária do serviço.

Parágrafo único. A faixa sanitária deverá:

I - ter acesso por meio das vias públicas;

II - ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo.

Art. 20. As faixas sanitárias deverão ser doadas à municipalidade, perfazendo a porcentagem de áreas institucionais, ficando ainda, a sua manutenção sob responsabilidade da concessionária de serviços.

Seção III
Das Vias de Circulação

Art. 21. Os loteamentos deverão atender às seguintes diretrizes quanto a vias e acessos:

I - os equipamentos urbanos e a via de acesso deverão se conectar com as redes existentes;

II - as vias do loteamento deverão se articular com as vias oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

III - a hierarquia viária deverá respeitar o mapa de hierarquização viária, disposto em regulamentação específica;

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

V - 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.

VI - os parcelamentos com testada para as rodovias SC-370 e SC-110, deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

VII - a largura mínima das faixas de preservação dos cursos d`água será a prevista na legislação federal vigente, para cada lado das margens, e de 50 m (cinquenta metros) de raio no entorno das nascentes;

VIII - as faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas áreas de preservação permanente e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização, excetuado os casos na legislação federal;

Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas neste artigo recairão sobre o interessado, bem como os equipamentos urbanos.

Art. 22. Os gabaritos mínimos das novas vias, criadas a partir de loteamentos, serão definidos conforme a tabela a seguir e ilustrado nos croquis, anexo I:

TIPOLOGIA DAS VIAS									
Hierarquia viária	Velocidade máxima (Km/h)	Calçada arborizada	Faixa de direção 1	Canteiro central	Faixa de direção 2	Malha cicloviária	Estacionamento	Calçada arborizada	Gabarito mínimo
		largura mínima (m)	largura mínima (m)	largura mínima (m)	largura mínima (m)	largura mínima (m)	largura mínima (m)	largura mínima (m)	largura mínima (m)
Arterial	60 Km/h	3,50	3,60	1,80 (1)	3,60	2,50	2,50	3,50	19,20
Coletora	40 Km/h	3,00	3,50	1,80 (1)	3,50	2,50	2,50	3,00	18,00
Local A	30 Km/h	2,50	3,00	1,80 (1)	3,00	1,50 (3)	2,50	2,75	13,50
Local B	30 Km/h	2,00 (2)	3,00	-	3,00	-	2,50	2,00 (2)	12,50

(1) Item facultativo.
(2) Não é necessário execução de arborização.
(3) Deverá ser previsto malha cicloviária em pelo menos um terço das vias locais do tipo A, de acordo com as diretrizes expedidas pelo Município.

Art. 23. O loteador deverá prever no mínimo uma via principal utilizando os parâmetros mínimos de via coletora, conforme tabela constante no artigo 22.

§ 1º Excetuam-se nestes casos em que for comprovado a conexão do loteamento com via existente com tais características.

§ 2º Deverão ser previstos pontos para embarque e desembarque do transporte público e/ou escolar, bem como baias para parada dos veículos, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, com anuência do setor responsável.

Art. 24. As vias projetadas só poderão terminar nas divisas da gleba, quando seu prolongamento estiver previsto no mapa de sistema viário, parcelamentos existentes, parcelamentos em fase de licenciamento e ou projeção de novas vias oriundas de parcelamentos vizinhos.

§ 1º Serão admitidas vias projetadas para futuras ligações nas situações previstas no inciso II do artigo 27 e atendendo à:

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

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

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

Art. 25. Para a via de pedestre de que trata o inciso III do artigo 27, os seguintes requisitos deverão ser atendidos:

I - ser executada cortando transversalmente a quadra;

II - ter dimensão mínima de 4,00m (quatro metros) de largura;

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

IV - ter iluminação;

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

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

§ 1º A via de pedestres deverá manter a distância mínima de 50,00m (cinquenta metros), de cada extremidade lateral da quadra de forma a viabilizar fruição pública.

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

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

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

§ 5º Nenhum lote terá como testada principal, 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 2,50m (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. 26. Os padrões de urbanização para o sistema viário, deverão ainda obedecer aos seguintes requisitos para vias sem saída:

I - as vias locais sem saída, com praça de retorno ou em "cul-de-sac", apresentarão uma extensão máxima de 100m (cento metros) medida da via de acesso mais próxima.

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

Seção IV
Das Quadras e Lotes

Art. 27. As quadras deverão ter até 200,00m (duzentos metros) extensão, admitindo seu prolongamento nas seguintes situações:

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

II – quando a quadra fizer confrontação com glebas vizinha não loteada e que não apresente ligação perpendicular à uma via existente. Deverá, neste caso, ser previsto via de espera para futura ligação viária, conforme primeiro parágrafo do artigo 24 e croqui ilustrativo, anexo II.

III – quando houver a possibilidade de ligação perpendicular à uma via existente, desde que implantado via de pedestre conforme artigo 25 e croqui ilustrativo, anexo II.

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

Art. 28. Para efeito desta lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 29. Não serão aprovados parcelamentos que possuam lotes sem acesso direto por via pública, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação por meio de servidão predial, legalmente constituídas.

Art. 30. Os lotes de esquina terão a testada e sua área mínima acrescida em 25% (vinte e cinco por cento) em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza.

Seção V
Da Infraestrutura e Prazo de Implantação

Art. 31. Para os efeitos desta lei, a infraestrutura básica para loteamentos será composta por:

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

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

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

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

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

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

§ 1º Nos casos em que não houver rede pública de esgotamento sanitário na área objeto do loteamento, ou em até 500 metros deste, deverá ser consultado o órgão ou concessionária responsável pelo sistema de tratamento e previsto implantação de rede coletora no para futura ligação ao sistema de tratamento de esgoto.

§ 2º Nos casos em que não houver rede pública de esgotamento sanitário na área objeto de condomínio, ou em até 500 metros deste, deverá ser apresentada solução alternativa a ser aprovada pelo Município e, quando couber, pelo órgão responsável pelo licenciamento ambiental.

Art. 32. Além da implantação da infraestrutura básica, cabe ao empreendedor a implantação e manutenção dos seguintes elementos até recebimento do loteamento pela municipalidade, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente:

I - demarcação das quadras, lotes, áreas de uso público e limites das APPs com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições;

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

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

IV - meio-fio de concreto;

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;

§ 1º Em casos especiais e nas situações em que fique caracterizada a impossibilidade de cumprimento dos parâmetros estabelecidos na do 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.

§ 2º Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o município deverá exigir através de regulamentação própria, dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

Art. 33. 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.

Art. 34. 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.

CAPÍTULO IV
DOS LOTEAMENTOS

Art. 35. Além da figura de loteamento convencional, poderão ser constituídos outras tipologias, desde que, obedecida as normas gerais dessa lei bem como normas especificas para cada caso.

Art. 36. São tipos de loteamento, além do convencional:

I - loteamento popular;

II - loteamento de interesse social;

III - loteamento empresarial;

Art. 37. Os loteamentos convencionais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Preferencialmente Residencial e Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE, constantes na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 38. Os parcelamentos de uso misto, previstos nas definições desta lei, serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Preferencialmente Residencial, constantes na lei de uso e ocupação do solo.

Seção I
O Loteamento Popular

Art. 39. Loteamentos populares são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura básica, e são feitas exigências menores no tamanho dos lotes e modalidades de vias, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.

§ 1º O lote mínimo para loteamentos populares é de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (dez metros).

§ 2º Será admitido a utilização da via local B, conforme artigo 14.

Art. 40. Os loteamentos populares serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Predominante Residencial, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 41. Verificado que no raio de 400,00m (quatrocentos metros) no entorno do empreendimento proposto existam mais da metade do número de lotes não utilizados ou subutilizados, fruto de empreendimento da mesma modalidade, o requerido loteamento não será autorizado.

Seção II
O Loteamento de Interesse Social

Art. 42. Loteamento de interesse social é aquele produzido para atender às famílias inscritas no cadastro social do município, e com renda mensal a ser definida pelo órgão responsável da administração municipal.

Parágrafo único. Será considerado lote mínimo nos loteamentos de interesse social 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) para os loteamentos promovidos pelo Município e 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados) para os loteamentos promovidos pela iniciativa privada.

Art. 43. Os loteamentos de interesse social somente serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Especiais de Interesse Social - ZEIS, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 44. Os loteamentos de interesse social podem ser produzidos diretamente pelo poder público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender aos parâmetros urbanísticos previstos na lei de uso e ocupação do solo, bem como a legislação estadual e federal que venha a tratar de parcelamento do solo.

Art. 45. Fica vedada o remembramento e o parcelamento de lotes em loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. Excetua-se deste caso, os casos em que 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.

Art. 46. Os loteamentos de interesse social produzidos exclusivamente pelo poder público podem ser implantados em sua totalidade apenas com os lotes urbanizados, sem necessidade de edificação vinculada ao lote.

Art. 47. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada terão, obrigatoriamente, sua demanda definida pelo município através do cadastro público da secretaria municipal de habitação e/ou assistência social e deverão possuir agente financiador.

§ 1º A autorização para a implantação de novos loteamentos de interesse social ficará vinculada a existência de demanda indicada pela secretaria municipal de habitação e/ou assistência social e consultado o conselho municipal de habitação.

§2º Cabe ao Município estabelecer o procedimento para a produção e venda dos lotes de interesse social através de regulamentação específica.

Art. 48. Deverá ser implantada nos loteamentos de interesse social a infraestrutura básica com exceção de obrigatoriedade da execução de arborização nas calçadas.

Parágrafo único. Será admito ainda, a execução de via local “B” constante na tabela do artigo 22.

Seção III
O Loteamento Empresarial

Art. 49. Considera-se loteamento empresarial é aquele destinado a absorver atividades comerciais, de serviços, logística, industriais e fabris, preferencialmente de mesmo segmento, complementares e compatíveis entre si.

§ 1º O lote para loteamento empresarial deverá respeitar o lote mínimo para zona que está inserido, na lei de uso e ocupação do solo.

§ 2º O tamanho mínimo do lote empresarial nunca poderá ser inferior a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 12,00m (doze metros), indiferente da zona em que este for implantado.

§ 4º Fica autorizada a implantação de loteamento empresarial na Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE, conforme delimitação do cartograma de zoneamento urbano, constante na lei de uso e ocupação do solo.

§ 6º A implantação de loteamento empresarial, dentro de uma mesma gleba poderá ser ampliada, além dos limites dos zoneamentos previstos nos parágrafos 4º e 5º, desde que o processo de solicitação tramite e obtenha parecer favorável no conselho da cidade.

Art. 50. A rampa máxima de pista deverá ser de no máximo 8,0% (oito porcento) permitindo assim, o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

Art. 51. Para a aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que serão analisados pelo conselho da cidade.

Art. 52. Ficam obrigados os loteamentos empresariais aos requisitos de doação de área destinada à área verde e área institucional distribuídas nas proporções do artigo 14 desta lei;

Seção III
Das Garantias

Art. 53. Como garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para loteamentos antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

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

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

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

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

Art. 54. a garantia será formalizada mediante escritura pública, que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro empreendimento.

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

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

I - o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

II - comprovação, pelo loteador, de que a primeira hipoteca se vincula ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

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

§ 4º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigida para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

§ 5º A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

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

Art. 55. Para efeito de aprovação dos parcelamentos, o interessado deverá encaminhar à municipalidade, respectivamente:

I - pedido de consulta prévia de viabilidade técnica;

II - diretrizes urbanísticas;

III - pedido de análise do projeto;

Art. 56. Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de empreendedor que possuir processo de parcelamento irregular ou clandestino.

Seção I
Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica

Art. 57. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a sua viabilidade e as diretrizes para o uso do solo urbano e do sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

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

II - croqui / planta do imóvel, em escala legível, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, podendo ser em arquivo digital georreferenciado, indicando:

a) divisas da propriedade e orientação norte;

b) localização de quaisquer águas correntes ou dormentes existentes no terreno e suas adjacências e demais recursos naturais existentes como bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação de grande porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1 (um) metro;
d) esquema de parcelamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e esquema das dimensões dos lotes e quadras pretendida.

III - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV - planta de situação do imóvel 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) localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, num raio de 1.000 m (um mil metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada.
d) indicar rodovias e linhas de transmissão de energia;
e) indicar a existência da rede de água e/ou energia elétrica;

V - título de propriedade do imóvel ou matrícula do registro de imóveis.

VI - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

VII – declarações de viabilidade expedidas pelas concessionarias ou órgãos responsáveis pelo serviço de água, esgoto e energia elétrica.

Seção II
Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 58. Havendo viabilidade de implantação, o município, de acordo com as diretrizes de planejamento e legislação do plano diretor de desenvolvimento sustentável após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará, na planta apresentada junto com o requerimento:

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

II - as vias ou estradas, existentes e ou projetadas, que compõem o traçado viário principal do município, incidentes no loteamento pretendido, garantindo a continuidade em futuros parcelamentos.

III - acordo a fixação da(s) zona(s) de uso predominante(s), de com a lei de zoneamento de uso e ocupação do solo urbano;

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

V - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

VI - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

VII - as faixas sanitárias do terreno quando for o caso, necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

VIII – a localização das áreas com restrições conforme cartograma da lei de uso e ocupação do solo, quando for o caso;

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

Parágrafo único. Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omisso ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o loteador deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada nesta etapa.

Art. 59. O município deverá ainda, exigir do loteador:

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

II - licenciamento ambiental prévio fornecido pelo órgão ambiental competente (estadual ou municipal), quando exigido pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente (CONSEMA).

Art. 60. A municipalidade se pronunciará sobre a resposta da consulta prévia em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos por parte do interessado.

Art. 61. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

Art. 62. A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Seção III
Do Projeto de Loteamento

Art. 63. Cumpridas as etapas da seção anterior e havendo viabilidade na implantação do loteamento, o interessado apresentará o projeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

§ 1º Planta de levantamento planialtimétrico georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referência SIRGAS2000, e 02 (duas) vias impressas em escala legível, indicando:

I - delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro e metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 (vinte) metros;

II - quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

III - cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente;

IV - sentido de escoamento das águas pluviais;

V - delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;

VI - faixa não edificável, nos lotes onde forem necessárias para obras de saneamento ou outras de interesse público;

VII - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e seus cruzamentos;

VIII – sistema de vias com suas dimensões e hierarquia;

IX - ruas adjacentes e projetadas que se articulam com o projeto;

X - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

XI - as faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes, as faixas de domínio das rodovias, e dutos, com a inscrição na planta de " faixa não edificável".

XII - as faixas de domínio sob as linhas de alta tensão, bem como as faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;

XIII - as áreas verdes e construções existentes;

XIV - áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

XV - quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta.

§ 2º Planta dos perfis longitudinais das vias de circulação, contendo os eixos das vias, vielas sanitárias e outros sistemas de circulação apresentados em escala legível, caso necessário; no perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento, a cada 10 (dez) metros, número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada, apresentando as declividades longitudinais es respectivas cotas, a serem fornecidas pelo município.

§ 3º Perfis Transversais das vias de circulação, em escala legível, com traçado da (s) pista (s) de rolamento, passeios e canteiro central, estacionamento e ciclovia (quando for o caso), com as devidas dimensões.

§ 4º As pranchas do projeto devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 5º memorial descritivo, em 02 (duas) vias, contendo obrigatoriamente:

I - denominação do loteamento;

II - a descrição sucinta do loteamento com suas características;

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

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

V - a enumeração e descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública já existente ou a serem implantados no loteamento e nas suas adjacências;

VI - limites e confrontações, área total do loteamento e área total dos lotes e do domínio público;

VII - indicação do total das áreas comunitárias e institucionais, com suas respectivas percentagens;

VIII - especificação das quadras e lotes;

IX - 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.

X - 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.

Art. 64. Para aprovação do projeto de loteamento, deverão, ainda, fazer parte da entrega, os projetos das obras de infraestrutura exigidas no capítulo III, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e apresentados em meio digital, acompanhados de 02 (duas) vias, contendo:

I - projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;

II - projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

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

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

V - projeto da rede de coletora de esgoto, aprovado pela empresa prestadora do serviço;

VI - projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou de anteprojeto;

VII - projeto de paisagismo;

§ 1º Os projetos de execução, citados nos artigos 31 e 32, deverão ser acompanhados de cronograma físico-financeiro, devendo ter prazo máximo de 4 (quatro) anos para a execução das obras.

§ 2º O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos neste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pelo município.

Art. 65. Deverá ser apresentado documentos relativos à área em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo, sendo eles:

I - título de propriedade devidamente registrado no registro geral de imóveis.

II - certidões negativas de tributos municipais.

Parágrafo único. O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

Art. 66. Todas as plantas e documentos constantes no projeto serão assinados pelo proprietário e/ou representante legal, além de apresentar documentos de responsabilidade técnica dos projetos e execução das obras.

Art. 67. Na análise dos projetos de loteamento, o município poderá ouvir outros órgãos federal e estadual, na conformidade de suas competências.

Art. 68. O prazo máximo para análise do projeto, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

Art. 69. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além de acarretar as consequências penais cabíveis, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações consequentes.

Seção IV
Do Projeto e Aprovação do Desmembramento e Remembramento

Art. 70. O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa, e 02 (duas) vias impressas e em arquivo digital georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referência SIRGAS2000, do imóvel a ser desmembrado e remembrado, na escala, contendo as seguintes indicações:

I - situação do imóvel, com vias existentes e loteamentos próximos;

II - áreas e testadas mínimas, de acordo com os parâmetros urbanísticos, anexo da lei de uso e ocupação do solo, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;

III - divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas e uso predominante do local;

IV - dimensões lineares e angulares;

V - perfis do terreno com relevo, em curvas de nível, de metro em metro;

VI - indicação das edificações existentes.

§ 1º Todas as plantas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º Deverá ser apresentado os seguintes documentos relativos à área:

I - título de propriedade devidamente registrado no registro geral de imóveis.

II - certidões negativas de tributos municipais

§ 3º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º Havendo discrepância entre as dimensões do lote constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omisso 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.

§ 5º No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área desmembrada ou remembrada, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do desmembramento proposto.

Art. 71. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, cuja área total da gleba seja superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

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

Art. 72. Quando do desmembramento rural, este deverá obrigatoriamente respeitar a tabela de parâmetros urbanísticos, bem como o módulo rural mínimo, previsto em norma federal.

Art. 73. Verificadas e validadas as condições apresentadas nos artigos 69, 70 e 71, fica a aprovação do projeto condicionada à quando for o caso, de que a parte não desmembrada, mesmo que edificada, compreender uma porção independente e edificável, observadas as dimensões mínimas previstas na lei de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 15 (quinze) dias, estando sujeito à ampliação, no caso de apreciação por outros órgãos competentes.

Art. 74. Após a aprovação do projeto, será concedida "licença de desmembramento e remembramento" para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação dos novos lotes, no registro de imóveis, o município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

Seção V
Da Aprovação de Loteamento, Desmembramento e Remembramento

Art. 75. O Município disporá de 90 (noventa) dias para decidir sobre sua aprovação, a contar da data de protocolo dos referidos documentos, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes disser respeito.

Art. 76. Deferido o processo, o projeto terá sua aprovação através de decreto municipal, no qual deverão constar:

I - condições em que o loteamento foi autorizado;

II - as obras a serem realizadas;

III - o cronograma para execução;

IV - as áreas caucionadas para garantia da execução das obras;

V - as áreas transferidas ao domínio público;

VI - os lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo.

Art. 77. É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

I - executar as obras de infraestrutura prevista no capítulo III, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto nesta lei;

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

III – não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes antes de registrados os lotes, formalizada a garantia e o termo de compromisso para execução das obras;

IV - preservar as áreas de preservação permanente existentes, sob pena responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 78. Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e do recebimento da licença para execução das obras, o proprietário assinará termo de compromisso, onde se responsabilizará nas execuções previstas no artigo 80.

Art. 79. No termo de compromisso deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

CAPÍTULO VI
DA FISCALIZAÇÃO E DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 80. Depois de cumprido todas as exigências legais estabelecidas nesta lei, na lei de uso e ocupação do solo e na legislação federal e estadual, será concedida "Licença de Loteamento, desmembramento ou remembramento" para averbação no Registro de Imóveis.

Art. 81. Após a aprovação do projeto definitivo, o interessado deverá submeter o loteamento ou desmembramento ao Registro de Imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos neste capítulo, de acordo com o expresso na Lei Federal.

§ 1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao município, mediante escritura pública e sem quaisquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme artigo 15 desta lei.

§ 2º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular (interesse social), destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município ou por suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 3º No caso de que trata do pedido de registro do parcelamento, além dos documentos já mencionados, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Art. 82. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do registro de imóveis encaminhará comunicação ao município e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro, sendo que, se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente e o município, para que sobre aquela se manifestem, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo; após tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente, para decisão.

§ 2º Registrado o loteamento, o oficial de registro fará comunicação, por certidão, ao município.

Art. 83. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal, acompanhado da licença ambiental, quando necessária, requererá ao Município, por escrito, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

Parágrafo único. Após a vistoria o município expedirá um laudo de vistoria, e, caso todas as obras estejam de acordo com o termo de compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um termo de conclusão da execução das obras e serviços, o qual deverá ser encaminhado ao registro geral de imóveis para o cancelamento da caução.

Art. 84. Caso as obras do parcelamento, não tenham sido realizadas no prazo de 4 (quatro) anos a contar da data de aprovação, 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. 85. Qualquer alteração do projeto registrado dependerá de acordo entre o empreendedor e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, caso existir, bem como da aprovação do município, e deverá ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na lei, para que seja feita a anotação de modificação no decreto de aprovação do loteamento pelo município.

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

Art. 86. Constitui crime contra a administração pública bem como, fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo, sem autorização do município ou em desacordo com as disposições desta lei, ou ainda das normas estaduais e federais pertinentes;

II - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

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

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a 100 (cem) UFMs (Unidades Fiscais do Município).

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

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

Art. 87. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 88. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento 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.

Art. 89. Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato da municipalidade que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do cartório de registro de imóveis.

Art. 90. Nenhum benefício do poder municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da municipalidade, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 91. A municipalidade não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados.

Art. 92. 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 passiveis de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos por norma específica, desde que os responsáveis pelos parcelamentos ofereçam compensação a coletividade em obediência ao plano diretor de desenvolvimento sustentável.

Art. 93. Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela municipalidade, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 90 (noventa) dias a partir da data de publicação da presente lei, para 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.

Art. 94. Os parcelamentos aprovados, mas cujas obras de execução ainda não tenham sido iniciadas, e desde que já transcorrido o prazo fixado nos respectivos alvarás, deverão se adaptar às disposições da presente lei, mediante a apresentação de novos projetos.

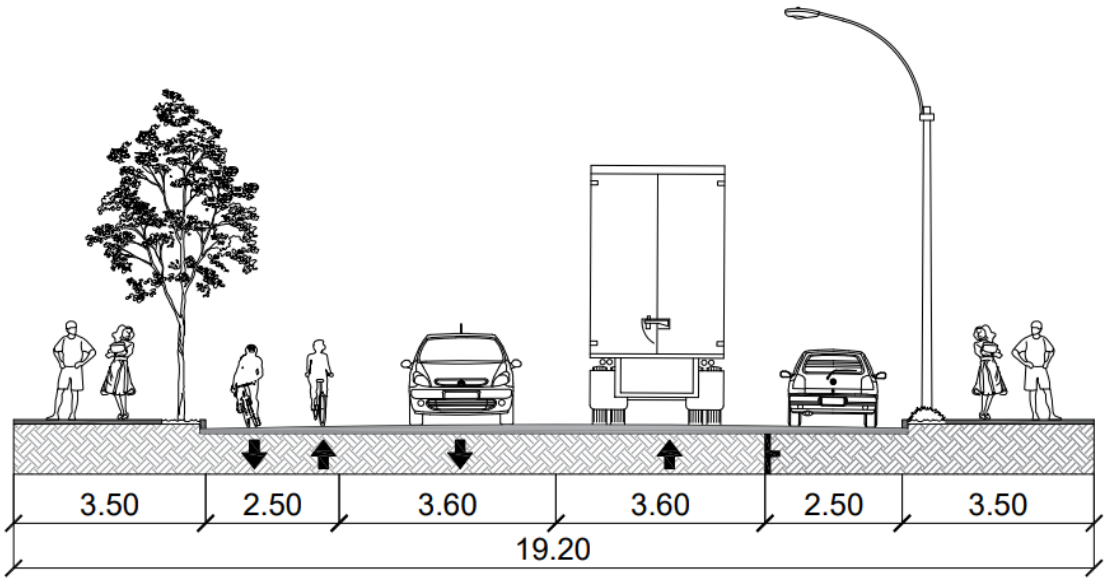
Art. 95. Os parcelamentos aprovados, cujo alvarás não estejam vencidos, mesmo que ainda não tenha sido iniciada às obras de execução, serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.

Art. 96. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as demais disposições em contrário.

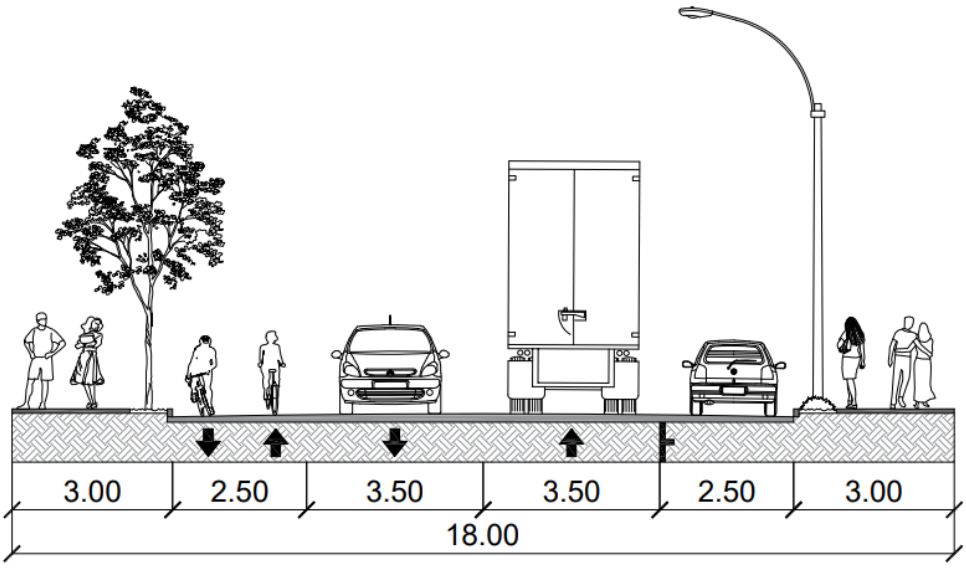
Urubici SC, ___ de _____ de 2023.

Mariza Costa
Prefeito Municipal

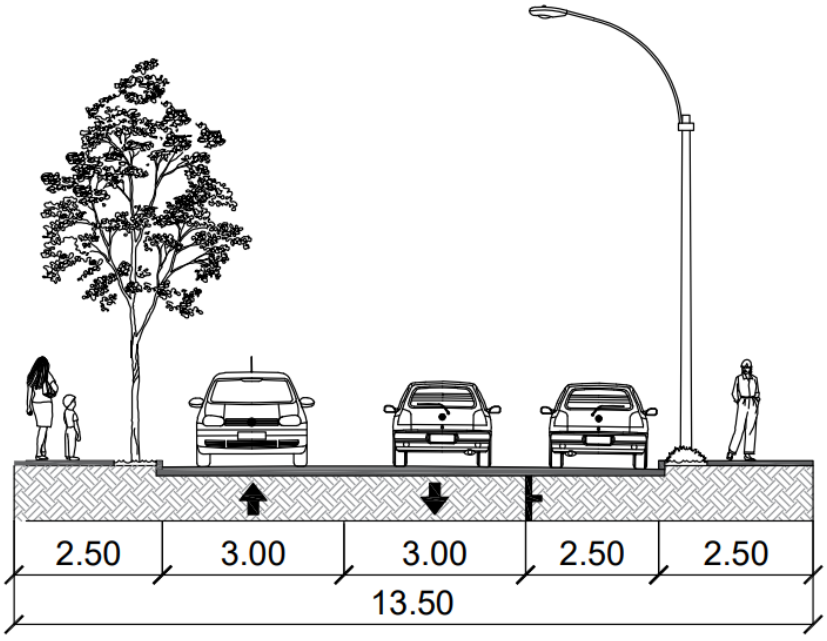
ANEXO I
TIPOLOGIAS DE VIAS



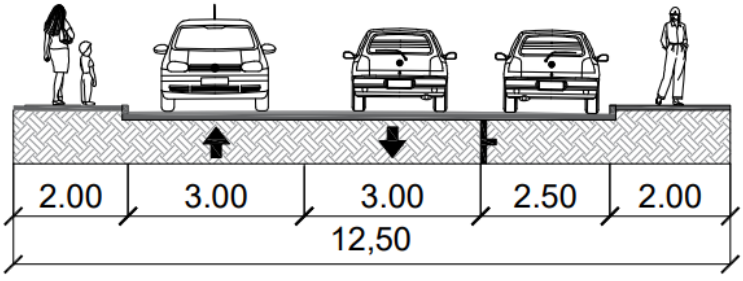
VIA ARTERIAL



VIA COLETORA



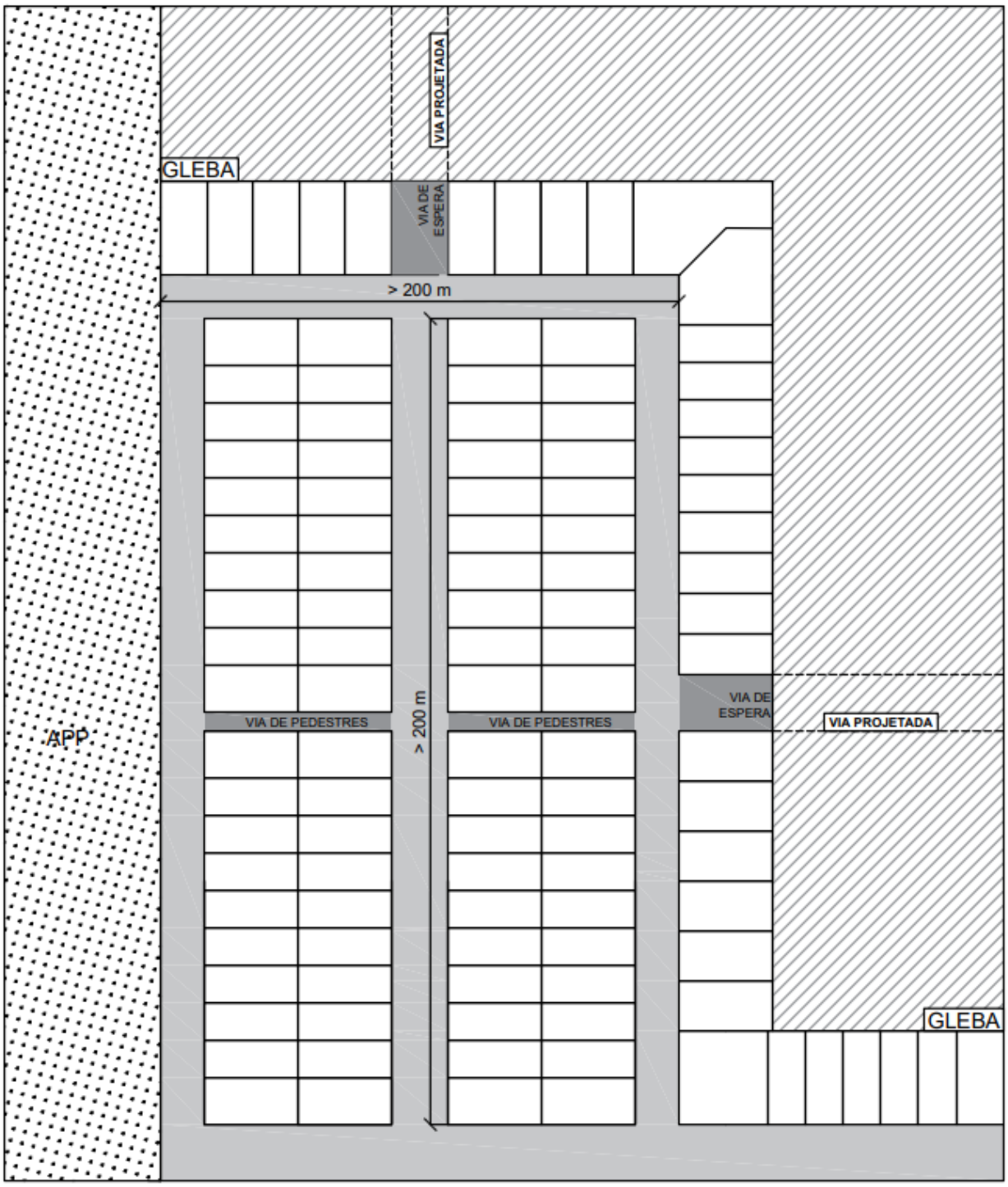
VIA LOCAL A



VIA LOCAL B

ANEXO II

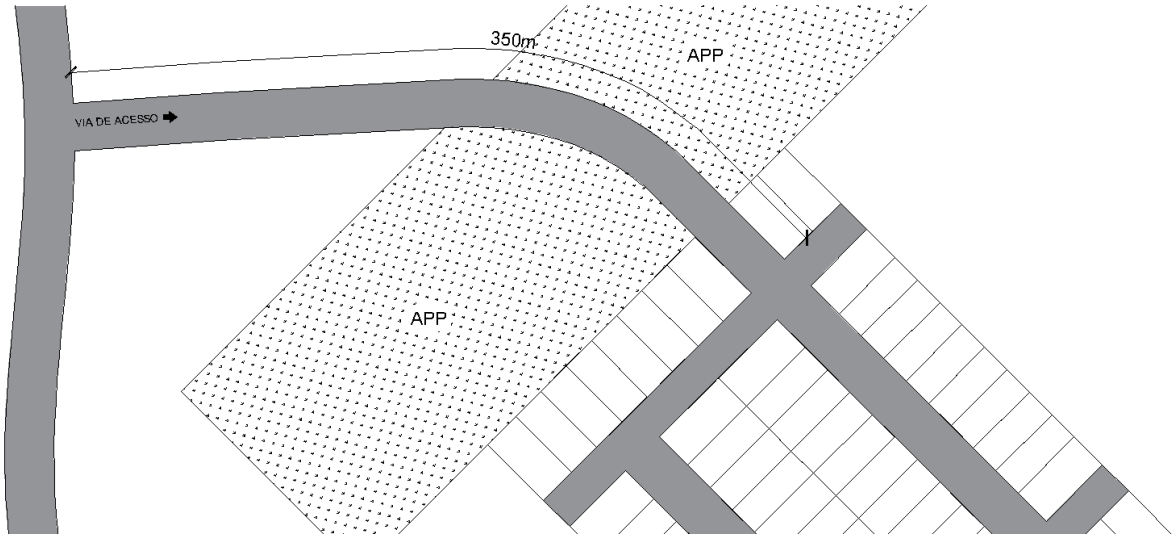
CROQUI ILUSTRATIVO DISPOSIÇÕES DE QUADRAS E VIAS DE ESPERA E DE PEDESTRES



EXEMPLO DE PROLONGAMENTOS DE QUADRAS

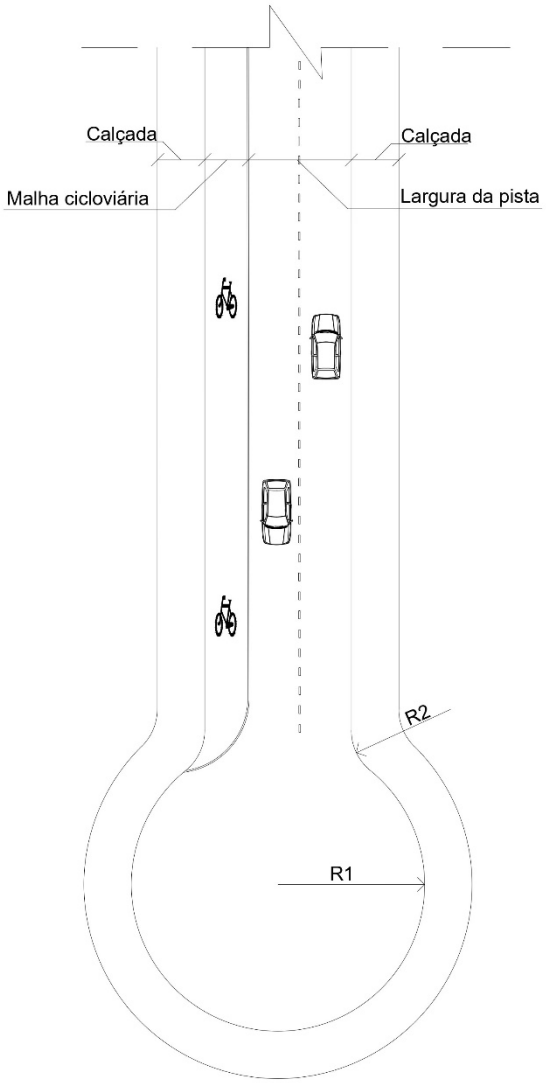
ANEXO III

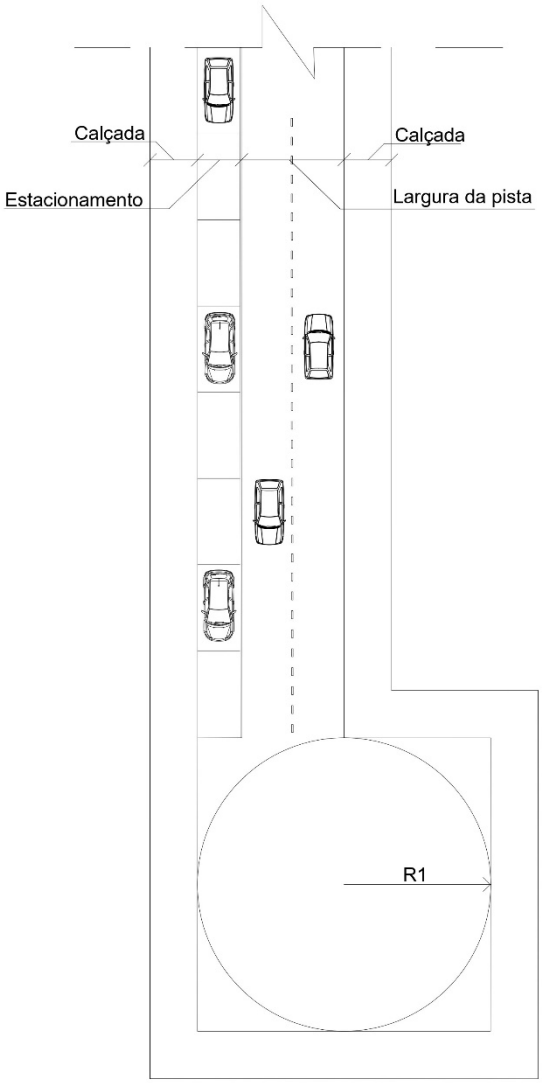
CROQUI ILUSTRATIVO DO PROLONGAMENTO DE VIAS PARA TRANSPOR APP



EXEMPLO DE PROLONGAMENTOS DE VIAS

ANEXO IV
PRAÇA DE RETORNO





R1 = Igual ou superior a pista

R2 = Largura da Calçada