

Dispõe sobre normas relativas ao Parcelamento do Solo do Município de Videira, Estado de Santa Catarina, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VIDEIRA, faz saber a todos que a Câmara de Vereadores do Município de Videira aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei, parte integrante do Plano Diretor, disciplina os projetos e a execução de parcelamentos do solo para fins urbanos no município de Videira, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e a Lei Estadual nº 17.492/18 e demais disposições sobre a matéria, suplementadas pelas normas específicas de competência do município.

§ 1º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou desdobro.

§ 2º Além das modalidades de parcelamento será regulamentado por esta lei a figura do remembramento e do condomínio residencial horizontal fechado.

§ 3º Os parcelamentos de solo só 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 para fins urbanos dependerá sempre de prévia anuência e fiscalização municipal, obedecidas as normas desta Lei, das Leis Estaduais e Federais aplicáveis a matéria, 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 Submetem-se ao disposto nesta lei não só os loteamentos, desmembramentos ou remembramento, desdobros e condomínio residencial horizontal fechado, realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Parágrafo único. O loteador poderá solicitar alterações restritivas quanto ao recuo, uso e gabarito de altura no seu empreendimento, conforme prerrogativas de lei estadual que deverá ser apreciado pelo Conselho da Cidade - CODEVI para se caso deferido serem encaminhados para projeto de lei.

**Seção I
Dos Objetivos**

Art. 4º Esta Lei tem como objetivos:

- I - orientar os projetos de parcelamento do solo;
- II - adaptar o máximo possível os parcelamentos à topografia local;
- III - assegurar a observância de padrões mínimos referentes ao tamanho dos lotes;
- IV - compatibilizar a hierarquia viária proposta com a existente;
- V - garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;
- VI - assegurar e orientar a ocupação efetiva e o adensamento populacional das áreas urbanizadas, de forma a racionalizar os recursos disponíveis para infraestrutura.
- VII - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- VIII - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- IX - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 5º Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana e Macrozona de Expansão Industrial, Macrozona de Expansão Residencial e Macrozona de Expansão Mista, de acordo com os limites e parâmetros fixados em lei municipal, salvo a exceção contida na presente Lei.

Seção II Das Definições

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

- I - A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica;
- II - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- III - Alinhamento - linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;
- IV - Alvará - Documento que autoriza atividades sujeitas à fiscalização da Municipalidade;
- V - Área de Domínio Público - É a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres, as quais, em nenhum caso, poderão ter acesso restrito;
- VI - Área Institucional - áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

VII - Área Total do Parcelamento - Área abrangida pelo loteamento, 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 - Traçado, demarcação e abertura de ruas destinadas 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 - Balão de Retorno - Alargamento nos logradouros sem saída (becos) para manobras de veículos;

XII - Benfeitoria - Obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local;

XIII - 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.

XIV - CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo; (Proposta alterada solicitada pela comissão técnica em 28.10.2021)

XV – Canteiro central: obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento, eventualmente substituído por marcas viárias (canteiro fictício) ; (Proposta alterada solicitada pela comissão técnica em 28.10.2021)

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

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

I – condomínio residencial horizontal fechado - a divisão de gleba ou lote em unidades isoladas entre si, constituindo, cada unidade, propriedade autônoma destinada à edificação futura, às quais correspondem áreas privativas e comuns dos condôminos, formando a fração ideal da unidade, expressa sob a forma decimal ou ordinária, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

XVIII - Consulta prévia de viabilidade - documento fornecido pela municipalidade informando os usos e parâmetros de construção vigentes em determinado imóvel;

XIX - CREA - Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia;

XX - Declividade - A 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. (Proposta adicionada solicitada pela comissão técnica em 29.010.2021)

XXI - Degradação ambiental - é a alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de energia ou substância sólida, gasosa ou combinação de

elementos produzidos por atividades humanas ou delas decorrentes em níveis capazes de direta ou indiretamente:

- a) prejudicar a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- b) criar condições adversas às atividades sociais e econômicas;
- c) ocasionar danos relevantes à flora, à fauna e outros recursos naturais.

XXII - Desdobro - é a divisão total de lote urbano em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que estes possuam infraestrutura mínima e frente para uma via já regularizada.

XXIII - desmembramento - a 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;

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, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público;

XXVI - Equipamentos Urbanos - são os equipamentos públicos de abastecimento de água industrial e potável, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais;

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

XXVIII - Especificações - discriminação dos materiais e serviços empregados;

XXIX - Estacionamento - espaço reservado para imobilização de veículos por tempo superior ao necessário para embarque e desembarque de passageiros.

XXX - Faixa não edificável área do terreno onde não é permitida a construção;

XXXI - 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;

XXXII - 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;

XXXIII - Fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico ou edifício, expresso na forma decimal, ordinária ou percentual;

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

XXXV - IMA - Instituto do Meio Ambiente;

XXXVI - Logradouro Público - toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da

população;

XXXVII - Loteamento - a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação, ou ampliação das vias existentes;

XXXVIII - Lote - porção de terreno com, no mínimo, uma frente para logradouro público, em condições de receber edificação;

XXXIX - Lote Mínimo - Porção mínima permitida de terreno líquido como resultado de processo de parcelamento, representado em metros quadrados;

XL - Loteamento Clandestino - Loteamento feito sem prévia aprovação e autorização; (Proposta adicionada solicitada pela comissão técnica em 29.10.2021)

XLI - Loteamento Fechado Habitacional - é o parcelamento do solo cercado ou murado no todo ou em parte do seu perímetro onde poderá ser controlado através de identificação, o acesso as áreas públicas. É celebrado um contrato administrativo de concessão entre o Município e a Associação de Moradores correspondente.

XLII - Loteamento Irregular - Loteamento feito em desacordo com o projeto aprovado; (Proposta adicionada solicitada pela comissão técnica em 29.10.2021)

XLIII - Parcelamento de Uso Misto: é o parcelamento que se admite diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo projeto ou empreendimento, quer seja loteamento ou condomínio, respeitadas as características de cada modalidade urbanística individuais, desde que atendido o zoneamento urbanístico municipal.

XLIV - 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;

XLV - Penalidade - conjunto ou sistema de penas impostas pela lei;

XLVI - Perímetro Urbano - linha que separa a zona urbana da área ou zona rural;

XLVII - Pista de Rolamento - Parte da via pública destinada a circulação de veículos identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros centrais;

XLVIII - Quadra - É a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes;

XLIX - Recuo - menor distância entre a edificação e a divisa frontal do lote pertencente à propriedade particular e destinada à eventual ampliação futura do logradouro público;

L - Remembramento - a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

LI - R.R.T – Registro de Responsabilidade Técnica;

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

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

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

CAPÍTULO II DAS NORMAS GERAIS

Art. 7º Não serão aceitos planos de arruamento e loteamento de terrenos que acarretem desapropriações à custa da Municipalidade, salvo nos casos previstos pela Lei do Plano Diretor, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, ou quando da criação de Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 8º É condição necessária à aprovação de qualquer loteamento 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.

Parágrafo único. Nos projetos de loteamento e desmembramento 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 perene para esses lugares.

Art. 9º O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

§ 1º A Municipalidade poderá limitar a aprovação de parcelamentos do solo, para evitar excessivo número de lotes e o conseqüente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

§ 2º Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 10. Em nenhum caso os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, 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 anuência da Municipalidade e do órgão ambiental estadual.

Art. 11. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos baixos ou alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o

escoamento das águas, e em terrenos sujeitos a inundações;

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

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

IV - em terrenos onde as condições geológicas e topográficas não aconselhem a edificação, podendo a municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que julgar necessário;

V - em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para escoamento das águas e abastecimento público, a critério do Órgão Estadual competente e da municipalidade;

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - em áreas de proteção especial, definidas na legislação, e naquelas onde o parcelamento do solo possa causar danos relevantes à flora, fauna e outros recursos naturais;

VIII - em áreas de preservação permanente, assim definidas pelas Leis Federais, Estaduais e Municipais.

Parágrafo único. Ficam proibidas servidões para os processos de desmembramentos.

Art. 12. 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, conforme critérios definidos nesta Lei e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 13. Não caberá à Municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 14. Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado, total ou parcialmente, pela Municipalidade, tendo em vista:

I - as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor;

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

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

Art. 15. Não serão aprovados parcelamentos que possuam lotes sem acesso direto por via pública legalmente constituídas. (Proposta de revogação parcial solicitada pela comissão técnica em 28.10.2021)

Art. 16. A denominação dos logradouros públicos, assim como a definição da numeração das edificações, são privativos da Municipalidade. (Proposta de revogação parcial solicitada pela comissão técnica em 28.10.2021)

Parágrafo único. É de responsabilidade do proprietário o emplantamento da numeração de seus respectivos imóveis.

TÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 17. As dimensões mínimas de lotes permitidos nos parcelamentos são aquelas constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 18. Serão reservados e entregues ao município, sem ônus para este, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) de área da gleba a ser loteada, descontadas as APPs, destinada ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaço livre para uso público, na forma do artigo 42 da presente lei.

Parágrafo único. Nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000,00m², (quinze mil metros quadrados), a percentagem prevista neste artigo poderá ser reduzida para até 10% (dez por cento), respeitando-se sempre a área destinada a equipamentos comunitários.

Art. 19. Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos indicados na Lei do Sistema Viário, para que se assegure a continuidade do sistema viário geral da cidade.

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

§ 2º A hierarquia das vias deverá respeitar o disposto na Lei do Sistema Viário.

Art. 20. Não serão aprovados loteamentos, desdobros ou desmembramentos que possuam lotes sem acesso direto por via pública.

Art. 21. A Municipalidade deverá analisar ainda a destinação e a utilização pretendidas para áreas a serem parceladas, tendo em vista um desenvolvimento local adequado.

CAPÍTULO ÚNICO DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I Das Vias de Circulação

Art. 22. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, da Lei do Sistema Viário e de aprovação prévia da Municipalidade.

Art. 23. Na área urbana as seções transversais, longitudinais e o dimensionamento das ruas serão definidos conforme hierarquização viária definida pela Lei do Sistema Viário.

Art. 24. O órgão municipal competente exigirá, se julgar necessário, que as novas vias criadas devido a novos parcelamentos contenham interligação com mais de um ponto do sistema viário existente para melhorar a integração da malha viária.

Art. 25. As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na Lei do Sistema Viário, ou quando, a juízo da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Habitação e Projetos, interessar ao desenvolvimento urbano do município.

§ 1º Serão admitidas vias projetadas para futuras ligações nas situações previstas no artigo 28 e atendendo à:

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

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

§ 2º Para as vias que trata que este artigo, não será necessário a execução da praça de retorno. Exceto quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei de Sistema Viário, esta deverá terminar em praça de retorno conforme croqui constante no anexo VI.

Art. 26. Os projetos de loteamento que possuem faixas de preservação de fundo de vale deverão prever uma linha de lotes localizada entre a faixa de domínio da via e o início da área de preservação.

Parágrafo único. A municipalidade poderá dispensar esta exigência verificada a impossibilidade técnica de seu atendimento.

Art. 27. Os loteamentos com testada para as rodovias SC-135 e SC-355 deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão estadual competente, sob pena de serem indeferidos.

Parágrafo único. Os acessos de que trata este artigo deverão ser sinalizados e ter tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo órgão competente e pela Municipalidade.

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

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

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

§ 1º Para as ruas ou trechos de ruas em que se tenha a vencer diferença de nível apreciável e não permitido em rampa, serão determinadas, pelo município, as condições que devem ser adotadas em cada caso.

§ 2º Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 3º Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

§ 4º Todo o arruamento deverá ser aberto na sua largura total.

Art. 29. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Municipalidade, não poderá ser inferior à largura da antiga, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 30. Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 7,00m (sete metros) de raio mínimo.

Art. 31. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de letras.

Art. 32. As vias destinadas à circulação exclusiva de pedestres são aquelas classificadas como Vias Especiais,

Art. 33. Os gabaritos mínimos das novas vias, a serem criadas a partir de loteamentos e condomínios, deverão atender ao disposto na Lei Complementar nº 54 de 30 de novembro de 2007 que dispõe sobre o sistema viário municipal.

Art. 34. As calçadas deverão ter a implantação de arborização e vegetação arbustiva, e este deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I - atender a regulamentação específica prevista pelo município, em especial à lei nº 3.966/21; (Proposta de adição solicitada pela comissão técnica em 29.10.2021)

II - estar disposto na faixa de serviço;

III – 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;

IV - 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;

V - o plantio deverá sempre respeitar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 35. No projeto das novas vias, criadas a partir de parcelamento do solo, fica permitida a implantação de rotatórias, obedecidas às diretrizes do órgão municipal competente e a legislação nacional de trânsito.

Art. 36. Deverão ser previstos pontos para embarque e desembarque do transporte público e/ou escolar, bem como baias para parada dos veículos, conforme croqui ilustrativo do anexo V, além de seguir o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito –

CONTRAN, com anuência do setor de trânsito.

Seção II **Das Quadras E Lotes**

Art. 37. Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros), salvo para incorporação ao traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência e que seja autorizado pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Habitação e Projetos.

§ 1º Para quadras que excederem comprimento de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) serão exigidas vias de pedestres conforme croqui ilustrativo, anexo VII; (Proposta alterada pela comissão técnica em 29.09.2021)

§ 2º Será admitido seu prolongamento 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 artigo 25 e croqui ilustrativo, anexo VII.

Art. 38. 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 Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Na área urbana, a profundidade dos novos lotes deverá ser de, no mínimo, 20,00 m (vinte metros). (Proposta adicionada solicitada pela comissão técnica em 28.10.2021)

Art. 39. As vias de pedestres previstas do artigo 37, deverão observar:

§ 1º Para vias com inclinação até 20 % (vinte por cento) deverão ser observados os seguintes requisitos:

- I - ser executada cortando transversalmente a quadra;
- II - ter dimensão mínima de 6,00m (seis metros) de largura;
- III - preservar uma faixa livre de caminhabilidade com no mínimo 2,00 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.

§ 2º Para vias com inclinação superior a 20% (vinte por cento) deverão ser observados os seguintes requisitos:

- I - ser executado em forma de escadaria;

II - ser executada cortando transversalmente a quadra;

III - ter dimensão mínima de 6,00 m (seis metros) de largura; (Proposta pela comissão técnica em 04.11.2021)

IV - preservar uma faixa livre de caminhabilidade (degrau) com no mínimo 3,0 m(três metros); (Proposta pela comissão técnica em 04.11.2021)

V - Preservar uma faixa de serviço de 1,50 m (um metro e cinquenta) de cada lado da faixa livre de caminhabilidade que poderá comportar iluminação e tratamento paisagístico; (Proposta pela comissão técnica em 04.11.2021)

VI - ter iluminação;

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

VII – ter corrimão em ambos os lados. (Proposta pela comissão técnica em 28.10.2021)

§ 3º Além dos requisitos de que trata os §§ 1º e 2º, deverão ainda ser respeitadas as normas no que tange a escadarias, previstas na NBR 9050 da ABNT.

§ 4º 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.

§ 5º Quando possível, a via de pedestres pode ser sobreposta na faixa sanitária de talvegue.

§ 6º É proibido o acesso de veículos nas vias de pedestres.

§ 7º A via de pedestres incidirá na porcentagem da área pública a ser doada.

Art. 40. Nenhum lote terá como testada principal vias de circulação exclusiva para pedestres.

Parágrafo único. Este artigo não se aplica a ruas existentes quando da aprovação desta Lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias exclusivas para pedestres.

Art. 41. Os lotes que confrontarem com a via de pedestres deverão preservar afastamento mínimo de 1,50 metro (um metro e meio) em relação a ela (Proposta pela comissão técnica em 29.10.2021)

Seção III Das Áreas de Uso Público

Art. 42. O percentual de 35% (trinta e cinco por cento) das áreas destinadas ao município, nos processos de loteamento, a que se refere o artigo 18 desta lei, no mínimo 10% (dez por cento) da área total dos lotes será destinada à área institucional para implantação de equipamentos comunitários.

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

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

§ 3º Estão isentas da obrigação descrita do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

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

Art. 43. A área destinada a uso institucional deve ter declividade inferior a 20% (vinte por cento) e parâmetros mínimos do zoneamento a que se e deverão observar os seguintes requisitos:

I - poderá ser em terreno único;

II - poderá ser em mais de uma área ou lote, desde que pelo menos um lote tenha 75% (setenta e cinco por cento) da área total a ser destinada a utilidade pública;

III – a testada do terreno não deverá estar localizada no balão de retorno. (Proposta solicitada pela comissão técnica em 28.10.2021)

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

Seção IV **Faixas "Não Edificáveis"**

Art. 44. Entende-se por faixas não edificáveis, aquelas reservadas, dentro de terrenos que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de interesse urbanístico.

Art. 45. Para efeito desta Lei Complementar, consideram-se como faixas não edificáveis, as seguintes:

I – faixa paralela às rodovias Estaduais SC 135 e SC 355, conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sendo obrigatório uma faixa não edificável de, no mínimo, 5 (cinco) metros cada lado contada a partir do limite da faixa de domínio público da rodovia. (Proposta solicitada pela comissão técnica em 29.10.2021)

II - faixa de alta tensão da concessionária local de energia elétrica, em toda área do município

III – faixa de domínio da via férrea, em toda a área existente no município, conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sendo obrigatório uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros cada lado, do eixo da via. Contada a partir do final da faixa de domínio, estabelecida pela concessionária ou permissionária da linha. (Proposta adicionada pela comissão técnica em 29.10.2021)

IV - área reservada nos loteamentos, destinada à implantação de equipamentos urbanos;

V - a metragem indicada por legislação municipal aos trechos tubulados de passagem de água.

Art. 46. As faixas não edificáveis são de posse do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, vedada qualquer espécie de edificação.

Subseção Única Da Faixa Sanitária

Art. 47. 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 lote; ou

II - nos talvegues, quando for o caso.

Art. 48. As faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial, deverá ser executada respeitando os parâmetros previstos na regulamentação do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável municipal.

Parágrafo único. A faixa sanitária deverá:

I - ter acesso por meio das vias públicas;

II - ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo.

Art. 49. As faixas sanitárias deverão ser doadas à municipalidade, perfazendo a porcentagem de áreas institucionais, ficando ainda, a sua manutenção sob responsabilidade do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável municipal, após o decreto de liberação do loteamento. (Proposta solicitada pela comissão técnica em 04.11.2021)

Seção V Da Infraestrutura

Art. 50. Constitui condição essencial à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras de infraestrutura básica e benfeitorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após a aprovação do respectivo projeto:

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

II - abertura, terraplenagem e pavimentação das vias, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, obedecendo especificações técnicas em função da sua hierarquia, sendo elas:

a) via local e sem saída: paralelepípedos (regular ou irregular), paver de concreto, concreto armado e asfalto (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente).

b) via coletora e via arterial: pavimentação asfáltica, concreto e paver (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente). (Proposta alterada solicitada pela comissão técnica em 28.10.2021)

III - 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, acompanhada de projeto luminotécnico;

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

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

VI - drenagem, aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

VII - o loteador deverá executar as calçadas e cercados nas áreas públicas dentro do loteamento.

VIII - o loteador deverá executar em todo loteamento calçadas pavimentadas e arborizadas dentro dos padrões do município, respeitadas ainda as normas de acessibilidade previstos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

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

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

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

XII - implantação de no mínimo dois marcos geodésicos em lados opostos e localizados nos limites do empreendimento.

XIII – arborização e paisagismo das áreas verdes;

XIV – medidas para recuperação da área de preservação permanente, de acordo com as diretrizes do órgão responsável pelo meio ambiente;

XV - a manutenção de todas as áreas públicas, de uso comum do imóvel, e infraestruturas básicas até publicação do decreto de recebimento do loteamento; (Proposta mantida pela equipe técnica em 04.11.2021)

§ 1º A infraestrutura complementar, que poderá ser executada pelo interessado, proprietário ou loteador, é 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.

§ 2º Todas as pavimentações deverão possuir base e sub-base, dimensionadas conforme Normas Técnicas Vigentes.

§ 3º As obras que cogita o presente artigo e seus incisos deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pelo órgão municipal competente.

§ 4º Quando não existir no terreno a rede para conexão da infraestrutura solicitada, o loteador devesse instalá-la de modo que se conecte a rede existente no município, de acordo com especificações do órgão municipal competente e da empresa responsável pelo serviço.

§ 5º Em casos especiais e nas situações em que fique caracterizada a impossibilidade de cumprimento dos parâmetros estabelecidos no inciso IX do caput, 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 delas, garantindo ao máximo a observância às normas de acessibilidade universal.

Art. 51. O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até 2 (dois) anos, contados a partir da data do ato administrativo de aprovação, e quando justificado poderá ser prorrogado, por igual período para conclusão das obras, sob justificativa. (Proposta de revogação e alteração pela comissão técnica em 28.10.2021)

Parágrafo único. Não sendo observado os prazos estabelecidos no caput deste artigo, a municipalidade poderá executar e promover ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas. Essas áreas se constituirão em bens dominiais do município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a lei prescrever.

TÍTULO III DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS LOTEAMENTOS

Art. 52. Além da figura de loteamento convencional, poderão ser constituídos outras tipologias, desde que, obedecida as normas gerais dessa lei bem como normas específicas para cada caso.

§ 1º Os loteamentos convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica previstas na seção V e são autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Preferencialmente Residencial 1 – ZPR1, Zona Preferencialmente Residencial 2 – ZPR2, Zona Preferencialmente Residencial 3 – ZPR3, constantes em anexo da lei de uso e ocupação do solo.

§ 2º O proprietário cederá a municipalidade, sem ônus para esta, a porcentagem estabelecida da área à lotear conforme o artigo 42 desta lei.

Art. 53. São tipos de loteamento, além do convencional:

I - loteamento de interesse social;

II - loteamento industrial;

Art. 54. Os parcelamentos de uso misto, previstos nas definições desta lei, serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Preferencialmente Residencial 2 – ZPR2, Zona Preferencialmente Residencial 3 – ZPR3 e Zona de Apoio Industrial - ZAI, constantes em anexo da lei de uso e ocupação do solo.

Seção I

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 55. 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. O lote mínimo para loteamentos de interesse social será de 240,00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados), e frente mínima de 12,00 m (doze metros).

Art. 56. 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. 57. Será cedido ao Município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear descontadas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que correspondem às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, sendo subdividido em:

- a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;
- c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

Art. 58. Deverá ser implantada nos loteamentos de interesse social a infraestrutura básica previstas na seção V, capítulo único do título II, com exceção de obrigatoriedade da execução de arborização nas calçadas.

Art. 59. Os Loteamentos de Interesse Social podem ser produzidos diretamente pelo poder público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender os índices e parâmetros urbanísticos previstos na lei de uso e ocupação bem como legislação estadual e federal que venha a tratar de parcelamento do solo.

Art. 60. Fica vedada o remembramento e o desdobro de lotes em loteamentos de interesse social.

Art. 61. 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. 62. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada terão, obrigatoriamente, sua demanda definida pelo município através do cadastro público do município e deverão possuir agente financiador.

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

§ 2º Verificado que no raio de 500,00 m (quinhentos 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 III Loteamento Industrial

Art. 63. Considera-se loteamento industrial aquele destinado a absorver atividades industriais e fabris com restrição de usos conflitantes.

Parágrafo único. O lote mínimo para loteamentos industrial será de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros).

Art. 64. A infraestrutura exigida para loteamento industrial é a constante na seção V, capítulo único do título II.

Art. 65. Os loteamentos industriais só poderão ser realizados nas zonas industriais conforme delimitação do cartograma de zoneamento urbano, constante na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 66. Para a aprovação do loteamento industrial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que será analisado pelo conselho da cidade - CODEVI.

Art. 67. A implantação de loteamento industrial dentro de uma mesma gleba poderá ser ampliada, além dos limites dos zoneamentos previstos no artigo 74, desde que o processo de solicitação tramite e obtenha parecer favorável no conselho da cidade - CODEVI.

Art. 68. Ficam cedidas ao município, sem ônus a este, um percentual de no mínimo 1% (um por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs, para instalação de equipamentos públicos, acrescidas as áreas verdes em um mínimo de 5% (cinco por cento) e mais as áreas necessárias ao sistema viário.

Art. 69. Os lotes resultantes de loteamentos industriais serão gravados em seu alvará de aprovação a impossibilidade de alteração do uso para o qual o loteamento foi aprovado.

CAPÍTULO II DOS DESMEMBRAMENTOS URBANOS E RURAIS

Art. 70. Os lotes frutos do processo de desmembramento urbano devem atender às exigências mínimas de dimensionamento, testada e índices urbanísticos constantes na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 71. Os lotes frutos do processo de desmembramento rural devem atender às exigências relativas ao fracionamento mínimo previsto pela lei federal de parcelamento rural.

CAPÍTULO III DOS DESDOBROS

Art. 72. Desdobro consiste na subdivisão de um lote urbano fruto de outra modalidade de parcelamento que possuam infraestrutura mínima e frente para uma via já regularizada.

Art. 73. Os lotes frutos do processo de desdobro devem atender às exigências mínimas de dimensionamento, testada e índices urbanísticos constantes na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 74. Quando do desdobro, o interessado solicitará ao município a expedição da aprovação do projeto, apresentando, requerimento acompanhado dos documentos em conformidade com regulamentação específica.

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

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

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

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

TÍTULO IV DAS MODALIDADES NÃO PARCELÁVEIS

CAPÍTULO I DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Art. 75. A aprovação de Parcelamentos na forma de "Condomínios Residenciais Horizontais

Fechados" (CRHF) seguirá aos parâmetros urbanísticos desta lei, da Lei do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, do Código de Edificações e da Lei do Sistema Viário.

Parágrafo único. Considera-se CRHF o conjunto, exclusivamente residencial, formado por lotes independentes, edificados ou destinados à edificação, localizados em terrenos de uso privativo e dotados de infraestrutura e serviços comuns, mantido pelos condôminos.

Art. 76. A área máxima permitida para implantação de Condomínios Residenciais Fechados (CRHF) é de 50.000,00 (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 77. Deverá ser doada ao município, área externa e contígua aos limites do condomínio de, no mínimo, 12% (doze por cento) da área total do empreendimento para instalação de equipamentos comunitários e áreas verdes, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o município.

Art. 78. Todos os CRHF deverão satisfazer às exigências da presente lei e, ainda, às seguintes:

I - deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos de ocupação determinados na Lei de uso e ocupação do solo.

II - a vedação por muro deverá seguir o padrão determinado no Código de Edificações.

III - é vedada a ocupação por edificações multifamiliares.

IV - não poderão interromper o sistema viário existente ou projetado previsto na Lei do Sistema Viário.

V - os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, com altura máxima de 3,00 m (três metros), devendo, nos casos em que os mesmos façam frente para o sistema viário, constituir-se de elementos vazados com o objetivo de amenizar o impacto visual;

Art. 79. As vias internas do Condomínio Residencial Horizontal Fechado (CRHF) serão de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, podendo o município delas se valer, para o Sistema Viário, apenas através dos procedimentos legais de desapropriação.

Parágrafo único. Terão livre acesso às vias internas dos CRHF os órgãos públicos e as concessionárias responsáveis pela prestação dos serviços públicos de coleta de lixo, água e saneamento básico, fornecimento de energia elétrica, telefonia e telecomunicação, entre outros.

Art. 80. A infraestrutura exigida para os parcelamentos na forma de Condomínio Residencial Horizontal Fechado é a mesma definida para os demais loteamentos.

Art. 81. As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pelo órgão municipal competente são consideradas indivisíveis.

Parágrafo único. Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto de CRHF, deverá ser especificada a condição de uso da área, somente para condomínio horizontal, e a proibição de subdivisão da área em lotes.

Art. 82. Os projetos de CRHF serão admitidos somente em zonas predominantemente residenciais, sendo elas: Zona Preferencialmente Residencial 1 - ZPR1, Zona Preferencialmente Residencial 2 - ZPR2, Zona Preferencialmente Residencial 3 - ZPR3.

Art. 83. A entrada de acesso ao condomínio deve respeitar, no mínimo, a testada mínima para a via pública exigida para o zoneamento em que o empreendimento estiver inserido.

§ 1º As portarias e/ou portões de acesso ao condomínio deverão ser compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros Militares de Santa Catarina para possibilitar o acesso de seus veículos.

§ 2º O empreendedor e ou os condôminos poderão estabelecer condições específicas de uso e ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que as legais, por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes, conforme o parágrafo único do artigo 3º.

§ 3º A municipalidade respeitará o acordado entre os condôminos, desde que as regras específicas não firam nenhuma disposição legal.

§ 4º A observância e o cumprimento da legislação são de exclusiva responsabilidade dos proprietários, estando sujeitos às penalidades previstas em Leis.

§ 5º Além das disposições da presente lei, deverá ser observada as determinações previstas na legislação estadual e federal.

CAPÍTULO II DO REMEMBRAMENTO

Art. 84. O lote, fruto do remembramento, configura-se em um novo imóvel que irá gerar uma nova matrícula que deverá ser registrada em cartório.

Art. 85. Os terrenos que vão ser lembrados devem pertencer a um único dono ou proprietários em comum.

Art. 86. As matrículas originais, dos lotes que foram lembrados, são extintas.

Art. 87. O lote deve ter frente para um logradouro já existente.

Art. 88. No remembramento deverá ser observado o lote máximo previsto na lei de uso e ocupação do solo.

TÍTULO V DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO, DESDOBRO E CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL FECHADO

Art. 89. Para efeito de aprovação de projeto técnico de parcelamento do solo, o interessado deverá encaminhar à Municipalidade:

I - pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e Diretrizes Básicas para o Parcelamento;

II - pedido de Aprovação do Projeto de Parcelamento.

III – apresentação de documentos de conformidade com as instruções desta lei.

Art. 90. 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.

Art. 91. Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de requerente que possuir processo de parcelamento irregular em trâmite.

Seção I

Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e das Diretrizes Básicas para o Parcelamento

Art. 92. 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, em arquivo digital georreferenciado, indicando:

- a) divisas da propriedade com orientação norte, perfeitamente definidas;
- 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, referenciadas às Referências de Nível (RN) da rede oficial, para casos de desmembramento e desdobro;
- d) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

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

- a) o norte magnético e verdadeiro, a área total do terreno, as 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, ferrovias e linhas de transmissão de energia;

e) indicar a existência da rede de água e/ou energia elétrica e gás;

IV - matrícula do registro de imóveis atualizada;

Seção II **Das Diretrizes Urbanísticas**

Art. 93. Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento e legislação do Plano Diretor após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas, dimensões e hierarquização, do sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas, outras exigências a acessibilidade e mobilidade urbana pertinentes ao projeto;

II - a fixação da(s) zona(s) de uso predominante(s), de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - relação e localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme as prioridades para cada zona;

IV - as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

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

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

VII - a localização das áreas com restrições conforme cartograma anexo a lei de uso e ocupação do solo, quando for o caso;

VIII - outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto, quando necessário;

§ 1º O Município deverá ainda, exigir do loteador levantamento planialtimétrico cadastral, abrangendo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser loteada, contendo, entre outros elementos, a demarcação de toda hidrologia e curvas de nível existentes nos limites desta faixa;

§ 2º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 3º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um 04 (quatro) anos, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 4º A aceitação da consulta prévia não implica a aprovação da proposta do loteamento.

Art. 94. Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitado:

I - a elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentem comportamento geotécnico homogêneo, assinado por profissional habilitado.

II - o estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos;

III - outras indicações que possam interessar a orientação geral do parcelamento, a critério da autoridade municipal competente.

§ 1º As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações referentes a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações de acordo com as normas técnicas vigentes.

§ 2º São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I - mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 25% (vinte cinco por cento);

II - mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

III - mais do que 30% (trinta por cento) do terreno apresentando afloramentos de rocha ou matacões em superfície;

IV - mais do que 30% (trinta por cento) do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

V - presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

VI - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VII - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

§ 3º O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo-se admitir neste caso:

I - laudo baseado em estudo feito pela Concessionária local de abastecimento de água, constatando que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento;

II - parecer favorável da autoridade competente quanto a possibilidade de perfuração de poços

artesianos ou sistema semelhante.

Art. 95. A Municipalidade se pronunciará sobre a resposta da Consulta de Viabilidade em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis.

Art. 96. O prazo máximo de validade da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será de 12 (doze) meses-a contar da data de sua expedição.

Art. 97. Na análise dos projetos de parcelamento, o Município poderá ouvir outros órgãos Federais e Estaduais pertinentes.

Seção III

Do Projeto De Loteamento e Condomínio

Art. 98. Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade na implantação do loteamento ou condomínio, o interessado apresentará pasta técnica composta de:

I - planta geométrica com a situação georreferenciada em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referência SIRGAS2000 enviado em arquivo digital.

II - planta de levantamento planialtimétrico georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referencia SIRGAS2000, e 04 (quatro) vias impressas em escala legível, indicando:

- a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro e metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias;
- b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
- c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente;
- d) sentido de escoamento das águas pluviais;
- e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;
- f) as faixas não edificáveis, nos lotes, necessárias para obras de saneamento ou outras de interesse público;

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

- a) ruas adjacentes e projetadas que se articulam com o projeto;
- b) as faixas não edificáveis, ao longo das águas correntes e dormentes, as faixas de domínio das rodovias e dutos, escrevendo, no interior das faixas, a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL" e a lei a que se refere;
- c) 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;
- d) as áreas de preservação e construções existentes;
- e) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
- f) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta.

IV - perfis longitudinais das vias de circulação, em escala legível caso necessário, contendo:

- a) os eixos das vias, faixas sanitárias e outros sistemas de circulação;
- b) estaqueamento, a cada 20,00 m (vinte metros), com o número da estaca;
- c) traçado do terreno original e da via projetada, apresentando as declividades longitudinais e as curvas verticais com seus devidos parâmetros
- d) perfis transversais das vias de circulação, em escala legível, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, calçadas, meio-fio, estacionamento, ciclovia, canteiro central e parada de ônibus (quando for o caso), com as devidas dimensões e desenhos.

V - memorial descritivo, em 4 (quatro) vias impressas, contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento ou condomínio;
- e) enumeração e descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes ou a serem implantados no loteamento ou condomínio e nas suas adjacências;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento ou condomínio e área total dos lotes e do domínio público;
- g) discriminação das áreas de sistema viário, das praças e dos demais espaços destinados a equipamentos comunitários;
- h) indicação do total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens;
- i) especificação das quadras e lotes;
- j) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura relacionados no Artigo 8º, levando-se em conta o que dispõe o artigo 51 da presente lei;
- k) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (por letras), largura da pista de rolamento, largura da calçada, declividade máxima e tipo de revestimento.

VI - cópia do registro de responsabilidade técnica relativa ao projeto de loteamento ou condomínio;

VII - projetos das obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) vias plotadas, contendo:

- a) projeto de abastecimento de água potável, vistado e aprovado pela empresa prestadora do serviço;
- b) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, vistado pela empresa prestadora do serviço;
- c) projeto da rede de coletora de esgoto, vistado e aprovado pela empresa prestadora do serviço;
- d) projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou de anteprojeto;
- e) licenças ambientais exigidas pela legislação.

VIII - projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras

complementares necessárias, com memorial de cálculo, que deverá ser previamente aprovado pelos órgãos competentes e apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) vias plotadas, contendo:

- a) intensidade média das chuvas deverá ser calculada conforme equação prevista no Plano Municipal de Saneamento Básico.
- b) rede principal com diâmetro mínimo de 0,40 m (quarenta centímetros);
- c) rede secundária com diâmetro mínimo de 0,40 m (quarenta centímetros);
- d) rede transversal com diâmetro mínimo de 0,30 m (trinta centímetros);
- e) caimento mínimo da tubulação igual a 1% (um por cento) e profundidade de recobrimento igual a 0,80 m (oitenta centímetros), sendo que, quando o caimento for igual ou superior a 15% (quinze por cento), deverão ser previstas caixas de quebra de pressão;
- f) localização das bocas-de-lobo e da canalização pública receptora, com respectivo diâmetro;
- g) canalização em galerias ou em canal aberto, com indicação de obras (muro de arrimo, pontilhões) com projeto completo, quando exigidos e necessários à conservação de novos logradouros;
- h) destino das águas pluviais, conforme definido na viabilidade técnica.
- i) Todo o processo de loteamento deverá apresentar o cálculo da bacia hidrográfica.
- j) Laudo técnico atestando que a rede de drenagem existente (galerias, boca-de-lobo, poços de visita, sarjetas, entre outros) atende à nova vazão e diâmetro oriundos do empreendimento.

(Proposta adicionada solicitada pela comissão técnica em 29.10.2021)

IX - documentos relativos à área em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo, sendo eles:

- a) título de propriedade devidamente registrado no registro imóveis;
- b) certidões negativas de tributos municipais;
- c) autorização expressa de credor fiduciário, passada em cartório, quando for o caso;
- d) termo de caucionamento assinado pelo proprietário, conforme o Modelo do Anexo I da presente lei;
- e) outros documentos e informações, a critério da municipalidade;
- f) avaliação mercadológica;
- g) no caso de terceiros, procuração;
- h) contrato social quando pessoa jurídica.

§ 1º Os projetos de execução citados neste artigo deverão ser acompanhados de cronograma físico-financeiro.

§ 2º Os projetos de infraestrutura referidos neste artigo deverão atender às exigências específicas definidas pelo Município.

§ 3º As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 4º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho de classe e o número do seu registro no Município.

§ 5º O prazo máximo para análise do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as

exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

§ 6º 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

Dos Projetos De Desmembramento e Remembramento

Art. 99. O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, contendo:

I - título de propriedade do terreno, com certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - 4 (quatro) plantas plotadas e em arquivo digital georreferenciado, em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referencia SIRGAS2000, do imóvel a ser desmembrado e remembrado, em escala legível, contendo as seguintes indicações:

- a) situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- b) perfis do terreno com relevo, em curvas de nível, de metro em metro;
- c) indicação das edificações existentes;
- d) norte magnético ou verdadeiro;
- e) cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- f) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- g) subdivisão da área parcelada com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- h) afastamentos exigidos devidamente cotados;
- i) áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas não edificantes estabelecidas pela legislação vigente;
- j) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- k) áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- l) quadro resumo das diversas áreas indicadas no parcelamento;
- m) faixas sanitárias não edificantes nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas, obedecendo as larguras mínimas estabelecidas por esta Lei.

III - autorização expressa de credor fiduciário, passada em cartório, quando for o caso;

IV - instrumento de liberação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA, quando for o caso;

V - consulta prévia de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;

VI - cópias dos projetos urbanístico e complementares e memorial descritivo desses;

VII - documento de responsabilidade técnica do profissional;

VIII - certidões negativas de tributos municipais;

IX - Outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

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

§ 2º 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.

§ 3º 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.

§ 4º No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área desmembrada ou lembrada, 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. 100. Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

I - os lotes desmembrados e/ou lembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - a parte restante do lote, ainda que edificada, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei

Parágrafo único. A aprovação do projeto pela Municipalidade será necessária ainda quando se trate de desmembramento de pequena faixa de terrenos e sua anexação a outro lote adjacente.

Art. 101. Após a aprovação do projeto, será concedida licença de desmembramento e lembramento 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.

CAPÍTULO I DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, CONDOMÍNIO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 102. Apresentando o projeto definitivo com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá a Municipalidade o prazo de 60 (sessenta) dias para apreciação do pedido de

loteamento, desmembramento ou remembramento, a contar da data de protocolo dos referidos documentos.

Art. 103. Compete ao Município encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado quando:

- I - localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;
- II - localizados em áreas limítrofes do Município, assim considerada até a distância de 1km (um quilômetro) da linha divisória, ou que pertença a mais de um município;
- III - o loteamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados);
- IV - possam causar danos ao meio ambiente, demandando a anuência do IMA.

Parágrafo único. Consideram-se áreas de interesse especial:

- I - as necessárias à preservação do meio ambiente
- II - as que se destinam à proteção dos mananciais ou do patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico arqueológico e científico;
- III - as reservas para fins de planejamento regional ou urbano;
- IV - as destinadas à instalação de distritos e áreas industriais.

Art. 104. Os projetos de parcelamento do solo poderão, a qualquer tempo, ser alterados, total ou parcialmente, mediante proposta do interessado e aprovação da Municipalidade, observadas as exigências desta Lei, sem prejuízo dos lotes comprometidos ou adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com a proposta.

Parágrafo único. Se a alteração pretendida vier a atingir lotes já vendidos ou prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo declaração firmada pelos respectivos proprietários ou compradores de que concordam com a respectiva alteração.

Art. 105. A Municipalidade não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas pela Municipalidade.

CAPÍTULO II DAS GARANTIAS

Art. 106. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana, exigidos como condição para a aprovação do loteamento, ficará caucionado um percentual da área total desse, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras, acrescidos de 10% (dez por cento) a título de administração da obra.

§ 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, cabendo à Municipalidade a análise dos custos desta obra.

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

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

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

§ 6º A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará a adjudicação dos lotes caucionados para regularização das obras.

Art. 107. Além da forma de caução de que trata o artigo 126, o loteador, no ato de aprovação do projeto definitivo do loteamento, por meio de instrumento público, poderá em valor equivalente aos custos orçados no projeto, garantir de execução da infraestrutura e serviços de urbanização, por meio de uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária, correspondente ao custo da infraestrutura a ser implantada na área total dos lotes;

II - caução real mediante hipoteca de imóveis situados no município, desde que livres de quaisquer ônus;

III - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;

IV - carta de fiança bancária ou seguro-garantia.

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

Art. 108. A garantia deverá ser instrumentalizada por escritura pública e registrada no cartório de registro de imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão às expensas do empreendedor.

§ 1º A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará a adjudicação dos lotes caucionados para regularização das obras.

§ 2º A garantia poderá ser liberada parcialmente pelo município, na medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 3º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o município liberará as garantias de sua execução na sua totalidade.

DO TERMO DE COMPROMISSO

Art. 109. Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e do recebimento da licença para execução das obras, o proprietário assinará Termo de Compromisso, conforme Anexo II da presente lei, obrigando-se, dentro dos pressupostos desta Lei, a:

- I - executar todas as obras necessárias;
- II - facilitar a fiscalização da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;
- III - não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da formalização de caução, a que se refere o artigo 126 desta Lei;
- IV - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluir as obras previstas no artigo 51 e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;
- V - caucionar áreas e outros bens suficientes, a critério da Municipalidade, para cobertura dos custos de implantação do loteamento.

Art. 110. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução:

Parágrafo único. No caso de o projeto de loteamento ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

- I - definição de cada etapa do projeto;
- II - definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;
- III - estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
- IV - indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

TÍTULO VI

DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 111. Aprovado o projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o disposto na Lei Federal.

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

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

§ 3º Nos casos em que o decreto de aprovação caducar por falta de registro do empreendedor, este poderá solicitar nova aprovação do projeto de loteamento, resultando em nova cobrança.

§ 4º Para análise do novo pedido o requerente deverá apresentar:

- a) fotos atualizadas da área do empreendimento;
- b) declaração que não houve modificação no projeto aprovado;
- c) apresentação das plantas aprovadas bem como os documentos atualizados previsto no artigo 51;
- d) apresentação do pagamento da nova taxa de análise.

Art. 112. Após o registro do parcelamento, é dever do empreendedor entregar as matrículas de todos os imóveis que foram originadas da matrícula principal.

Art. 113. Uma vez realizadas as obras de que trata o artigo 51 desta Lei, a Municipalidade, a requerimento do interessado acompanhado da Licença Ambiental de Operacionalização (LAO), e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas em sua totalidade.

§ 1º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que as parcelas em questão estejam implantadas e dotadas da infraestrutura exigida por esta Lei.

§ 2º Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a Fiscalização Municipal observará o que dispõe o Código de Edificações.

TÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 114. Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela municipalidade, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de publicação da presente lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Art. 115. Fica sujeito a multa correspondente a 200 UFM's (duzentas Unidades Fiscais do município) por lote, todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente Lei Complementar, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização da Municipalidade.

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

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

§ 3º Aplicação de penalidades pelo descumprimento do disposto na presente lei observará o procedimento legal definido no Código de Edificações do município.

§ 4º Constitui crime contra a Administração Pública parcelar o solo sem prévia autorização da municipalidade, conforme artigo 50 da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 116. A aprovação do projeto de parcelamento não implica nenhuma responsabilidade, por parte da Municipalidade, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

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

Art. 117. Nenhum benefício do Poder Público 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, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 118. O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará a notificação para pagamento de multa prevista nesta Lei e fixação de prazo para regularização da situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

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

Art. 119. São passíveis de punição a bem do serviço público, os servidores da Municipalidade 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.

Art. 120. 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. 121. Os parcelamentos irregulares ou clandestinos serão passíveis de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos por norma específica, desde que os responsáveis pelos parcelamentos ofereçam compensação a coletividade em obediência ao plano diretor.

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

Art. 122. O Poder Executivo poderá baixar normas complementares para execução da presente Lei, desde que consultado o Conselho da Cidade - CODEVI.

Art. 123. São partes integrantes da presente Lei os seguintes anexos:

I - anexo I - Termo de Cauçionamento;

II - anexo II - Termo de Compromisso;

III - anexo III - Lotes com Figuras Geométricas Irregulares;

IV - anexo IV - croqui ilustrativo de pontos de embarque e desembarque do transporte público;

V - anexo V - croquis ilustrativos de praças de retorno;

VI - anexo VI - croqui ilustrativo das disposições de quadras e vias de espera.

Art. 124. A presente lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 125. Fica revogada a Lei nº 62, de 09 de abril de 2008 e demais disposições em contrário.

Videira SC, ___ de _____ de 2021.

DORIVAL CARLOS BORGA
Prefeito Municipal

ANEXO I - TERMO DE CAUCIONAMENTO

A QUE SE REFERE O ~~ARTIGO 65~~ ARTIGO 106, IX, "e" DA LEI COMPLEMENTAR

TERMO DE CAUCIONAMENTO, GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS, QUE CELEBRAM, A PREFEITURA MUNICIPAL DE VIDEIRA E CONSTRUTORA FORLIN VI, CONSTANTE DO PROCESSO Nº/....., APROVADO SOB DECRETO Nº/..... EM DE DE

A partir do dia de de, (data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis), passarão ao domínio da Prefeitura Municipal de Videira, as áreas destinadas a uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do Alvará de Construção para qualquer construção nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme processo/.....

Como garantia para a execução dos serviços de ~~infra-estrutura~~ infraestrutura ficarão caucionados lotes, sendo estes os lotes nº ..., ..., ... e da quadra "...".

Averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderá em hipótese alguma ser vendido ante da aceitação, por escrito, pela Prefeitura Municipal.

Videira SC, de de

PREFEITO MUNICIPAL

LOTEADOR

ANEXO II - TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE A PREFEITURA MUNICIPAL DE VIDEIRA SE OBRIGA (o loteador).....

I - Partes, Fundamental Legal, Local e Data.

01. Partes: De um lado, a Prefeitura Municipal de Videira, SC, neste termo simplesmente nomeada Prefeitura, representada por seu Prefeito Municipal, Secretário Municipal de Planejamento, e por outro lado, (o loteador)....., doravante designado Loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento (nome do loteamento)....., constante do processo administrativo nº

02. Fundamento Legal: Este termo de Compromisso tem seu fundamento legal no ~~artigo 74~~ artigo 109 da Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

03. Local e Data: Lavrado e assinado aos ... dias do mês de do ano de, no Paço Municipal à Rua Manoel Roque, nº 188, bairro Alvorada, nesta cidade de Videira, Santa Catarina.

II - Finalidade e Objeto.

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

05. Objeto: É objeto deste Termo de Compromisso a execução das obras de infraestrutura do Loteamento(nome do loteamento), requerido pelo Processo Administrativo nº/.....

III - Obrigações e Prazos.

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

- a) Executar, no prazo de 2 (dois) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:
 - abertura das vias e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
 - Rede de abastecimento de água potável;
 - Rede de abastecimento e distribuição de energia elétrica;
 - sistema de drenagem pluvial;
 - pavimentação no mínimo com pedras irregulares.
- b) Facilitar a fiscalização permanente por parte da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.
- c) Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infraestrutura-ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Municipalidade, consignando inclusive as responsabilidades solidárias dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes.
- d) Requerer, contando da data do Decreto de aprovação para a execução das obras, a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias.

e) Solicitar, casos não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no valor de 200 UFM, por dia útil de atraso seguinte.

f) Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega, total ou parcial, e sem quaisquer ônus para a Prefeitura, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, através do termo de cessão, recebimento e homologação.

07. - Eficácia, Validade e Revogação. Eficácia e validade: O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de licença pelo órgão competente da Prefeitura e terá seu encerramento depois de verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

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

IV - Foro e Encerramento.

09. Foro: Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de Videira, Santa Catarina.

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

Videira SC, de de

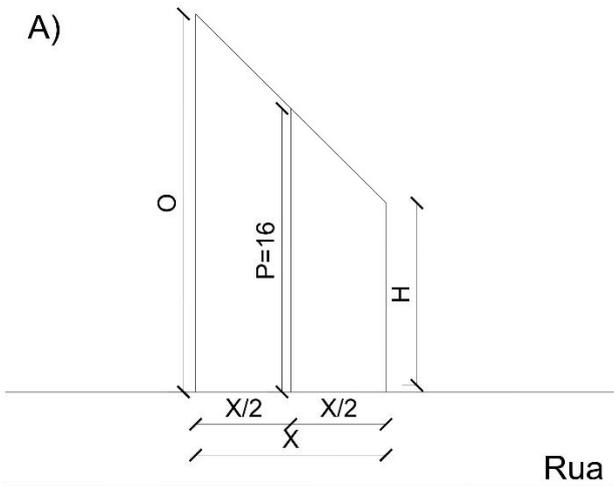
PREFEITO MUNICIPAL

LOTEADOR

SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO

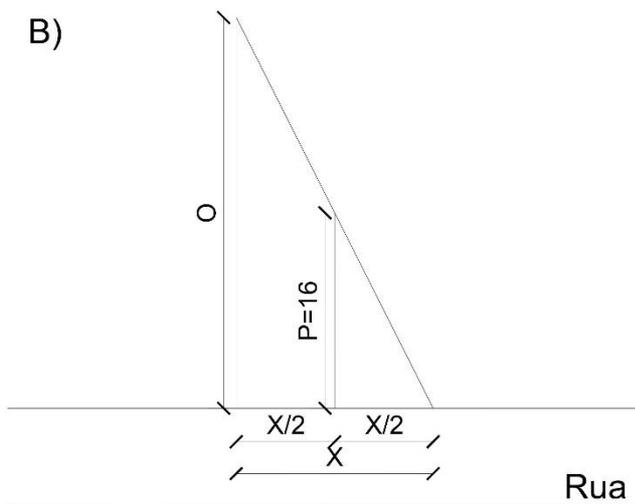
ANEXO III
LOTES COM FIGURAS GEOMÉTRICAS IRREGULARES;

A)



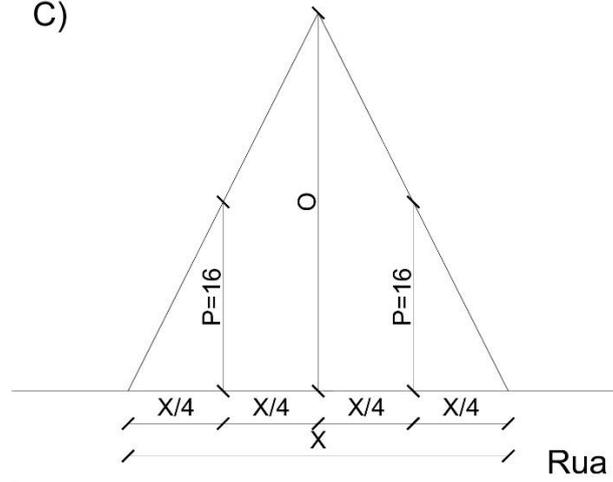
X = Testada
 $X/2$ = Metade da testada
 O = Profundidade máxima
 P = Profundidade média
 H = Profundidade mínima

B)



X = Testada
 $X/2$ = Metade da testada
 $O/2 = P$
 P = Profundidade média

C)



X = Testada do lote

$X/4 = \frac{1}{4}$ da testada do lote

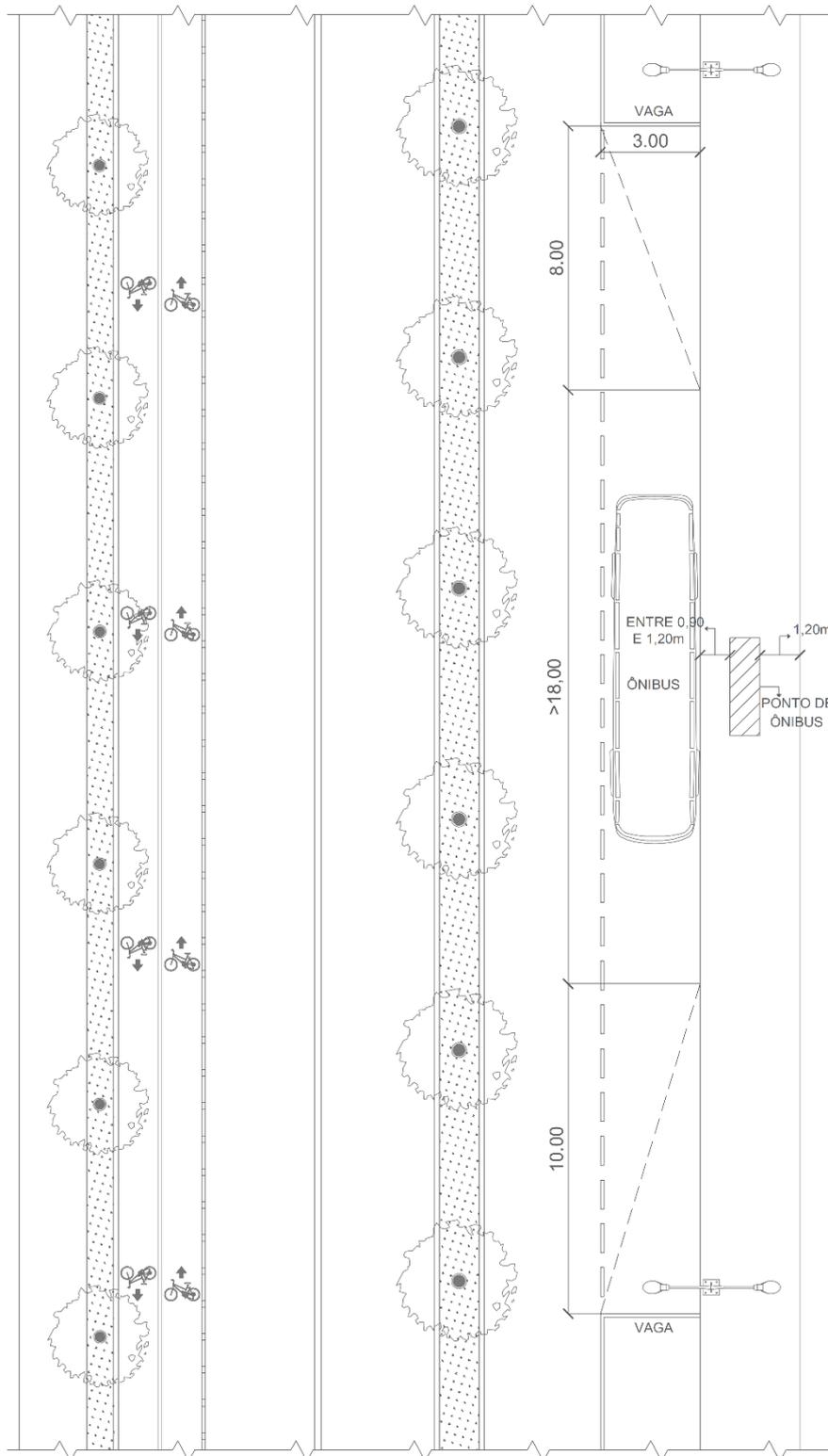
O = Linha imaginária

$O/2 = P$

P = Profundidade média

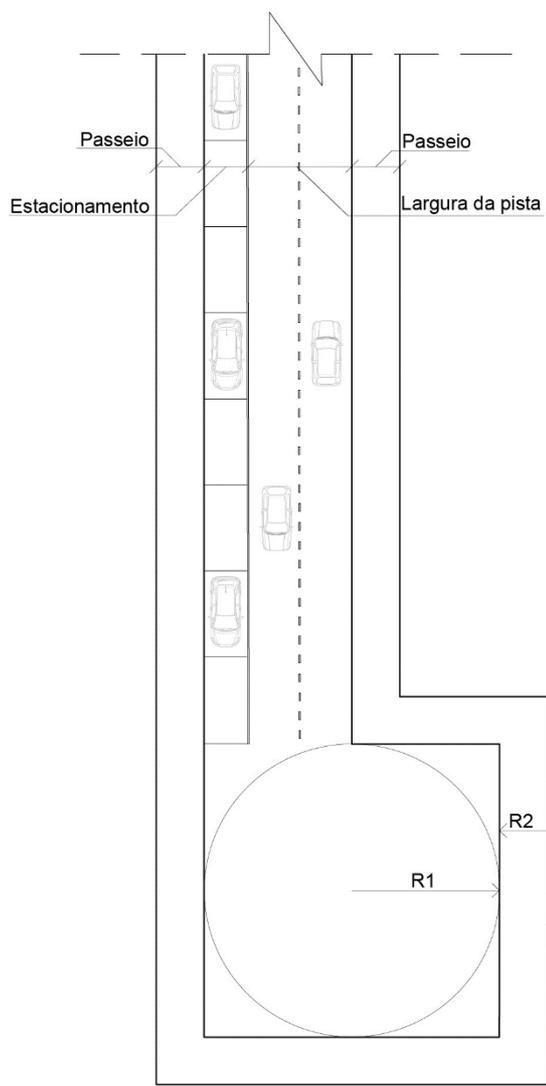
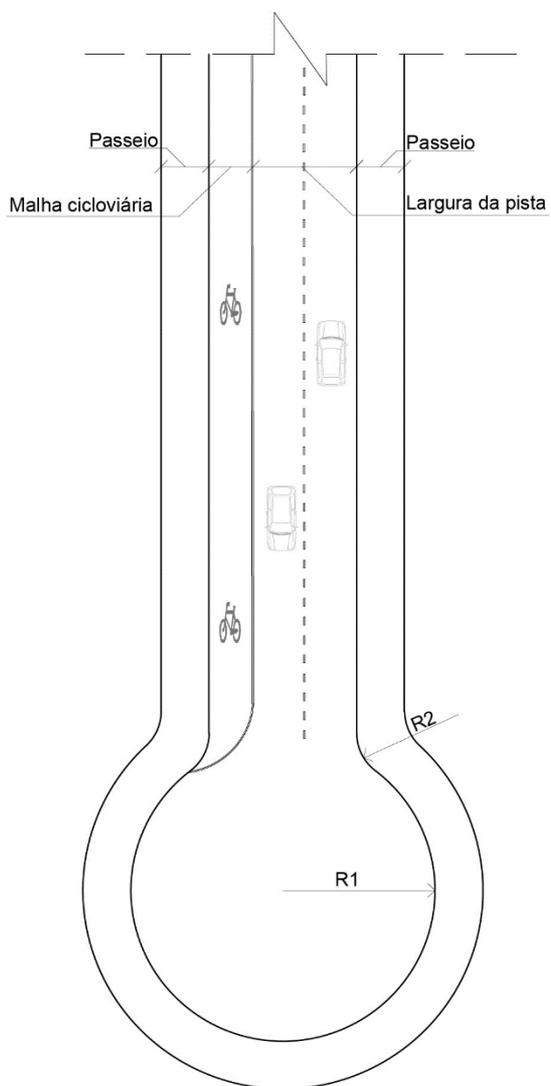
Neste caso para definir a profundidade média traçar uma linha imaginária no vértice perpendicular até a testada

ANEXO IV
CROQUI ILUSTRATIVO DE PONTOS PARA EMBARQUE E
DESEMBARQUE DO TRANSPORTE PÚBLICO



ANEXO V
CROQUIS ILUSTRATIVOS DE PRAÇAS DE RETORNO

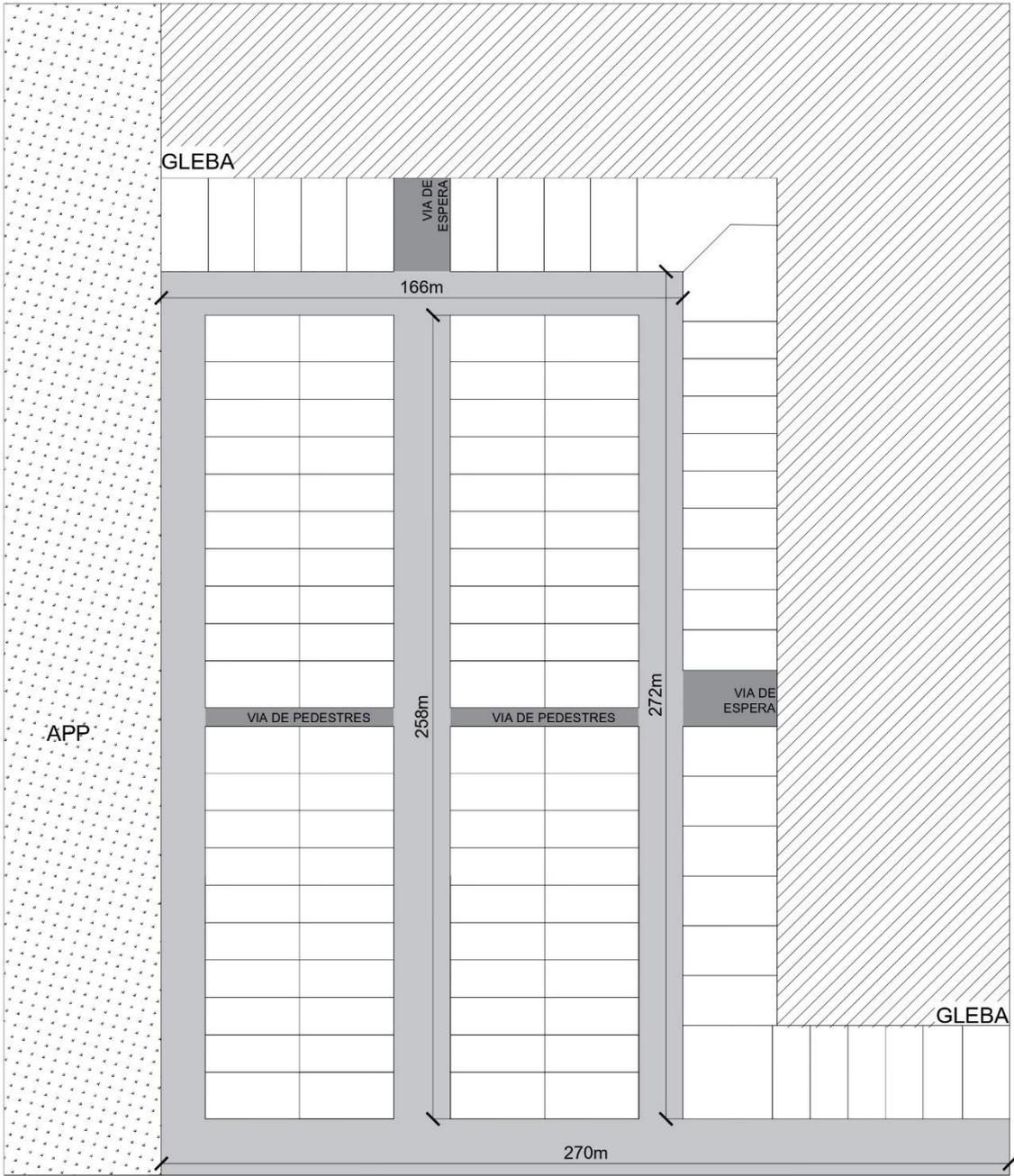
PRAÇA DE RETORNO



R1 = Largura igual ou superior a da pista de rolamento + passeio

R2 = Largura do passeio

ANEXO VI
CROQUI ILUSTRATIVO DISPOSIÇÕES DE QUADRAS E VIAS DE ESPERA



EXEMPLO DE PROLONGAMENTOS DE QUADRAS