

LEI COMPLEMENTAR Nº05/2024 DE 25/11/2024.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CAMPOS NOVOS/SC.

Gilmar Marco Pereira, *Prefeito Municipal de Campos Novos, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições previstas no inciso V do Artigo 100 da Lei Orgânica e na forma da lei...*

**FAZ SABER A TODOS OS HABITANTES DESTA MUNICÍPIO QUE A
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES APROVOU E ELE SANCIONA A
SEGUINTE LEI:**

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES CAPÍTULO I Dos Objetivos

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 Campos Novos/SC, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº. 6.766/79 e suas alterações, 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 na modalidade de loteamento, desmembramento ou desdobro.

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

§ 3º. Considera-se Zona Urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pelo perímetro urbano.

§ 4º. Considera-se Zona Rural, para fins desta Lei, aquela pertencente ao Município de Campos Novos, localizada fora dos limites definidos pelo perímetro urbano.

§ 5º. O parcelamento do solo e remembramentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na macrozona urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados em lei municipal.

Art. 2º. Esta Lei tem por objetivos:

- I - orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo no Município;
- II - garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;
- III - assegurar e orientar a ocupação efetiva e o adensamento populacional das áreas urbanizadas, de forma a racionalizar os recursos disponíveis para infraestrutura.
- IV - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- V - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- VI - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3º. A execução de qualquer parcelamento do solo e remembramento para fins urbanos dependerão sempre de prévia anuência e fiscalização municipal, obedecidas às normas desta Lei, das Leis Estaduais e Federais aplicáveis à matéria.

§ 1º. Submetem-se ao disposto nesta lei não só os loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobros e condomínio de lotes 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.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal poderá negar licença para parcelar em áreas específicas, limitar ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamento do solo no Município, com o objetivo de evitar excessivo número de lotes e consequente aumento de investimentos utilizados em obras de infraestrutura e custeio dos serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental ou desequilíbrio no desenvolvimento sustentável.

§ 3º. Todas as modalidades de parcelamento do solo urbano serão instruídas mediante processo tramitado e aprovado pelo Município, com a emissão do Alvará contendo a tipologia do respectivo parcelamento do solo.

§ 4º. Todo parcelamento de solo no município deverá estar Georreferenciado ao SGB - Sistema Geodésico Brasileiro, utilizando como referência marcos geodésicos implantados por profissionais credenciados nos seus órgãos de classe e no INCRA. As coordenadas deverão estar no sistema UTM - Universal Transversa de Mercator com Datum Horizontal Sirgas 2000 e Datum Vertical com a altitude HgeoHnor_Imbituba.

I – foi instalado no município de Campos Novos à Praça Lauro Muller, área central da cidade, o marco geodésico que segue o padrão do IBGE, sendo homologado pelo mesmo órgão. O projeto teve o acompanhamento do setor de topografia da AMPLASC - Associação dos Municípios do Planalto Sul Catarinense.

II – o marco geodésico é referência para projetos técnicos de parcelamento de solo no município, além de considerar o marco zero para planejamentos urbanos, promovendo a padronização dos sistemas de coordenadas.

III - a estrutura implantada conta com dispositivo de centragem forçada para instalação de aparelho GPS para uso público sendo considerada coordenada oficial.

§ 5º. Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências urbanísticas estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Mobilidade Urbana.

§ 6º. Dos projetos aprovados anteriormente à vigência desta Lei Complementar,

ficam valendo os dispositivos estabelecidos em leis vigentes na ocasião da aprovação dos projetos, sem prejuízos ao empreendedor ou comprador de lotes.

Art. 4º. A partir da constatação da implantação de parcelamento do solo irregular ou clandestino, o Município exercerá atividade fiscalizadora e repressiva quanto à sua execução, aplicando as penalidades previstas nesta Lei Complementar, bem como a demolição de edificações, inclusive com auxílio de força policial, se necessário.

CAPÍTULO II

Das Definições

Art. 5º. Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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

Alinhamento predial: Linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Alvará: Documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras.

Arborização urbana: Vegetação arbórea existente nos canteiros centrais, nas calçadas ao longo de ruas e avenidas, parques, praças e áreas verdes, proporcionando sombreamento, melhoria do microclima e composição da paisagem urbana.

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.

Área Institucional: Áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e urbanos, incluindo os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde,

entre outros, conforme dispõe o artigo 4º, §2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Área de interesse público: Área destinada a habitação de interesse social, esportivos, administrativos ou institucionais, entre outros.

Área líquida: Área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, equipamentos comunitários e urbanos, espaços livres de uso público, interesse público, fundo de vale e demais áreas a serem incorporadas ao patrimônio público.

Área loteável: Área objeto do parcelamento de solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente e reserva legal.

Área total do empreendimento: Área abrangida pelo loteamento e qualquer espécie de condomínios ou desmembramento, de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário.

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

Áreas Verdes: Compreende as áreas de domínio público, que apresentam cobertura vegetal, arbórea, arbustiva ou rasteira, admitindo-se o uso para atividades recreacionais e de lazer, contribuindo de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental, funcional, paisagístico e recreativo da cidade, nelas permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades.

Arruamento: Logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos.

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

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

Caixa de Rua: espaço da via compreendido entre meios fios, de um lado da rua até o lado oposto.

Calçada: É a parte da via, normalmente segregada em nível diferente, não destinada a

circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e quando possível, a implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

Canteiro central: Obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento, eventualmente substituído por marcas viárias (canteiro fictício).

Caução: Depósito de valores ou bens aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um ato.

CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

Ciclofaixa: Faixa compartilhada, mas destacada das vias de circulação viária, por meio de sinalização horizontal, destinada ao uso exclusivo de bicicletas.

Ciclovia: Via segregada, por algum tipo de separação física, destinada, exclusivamente, à circulação de bicicletas.

Condomínio de lotes: Espécie de parcelamento do solo, onde ocorre a subdivisão de gleba, resultando em condomínio de lotes cercado ou murado em todo o perímetro, onde pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício Lei Federal 4.591/64, respeitada a legislação urbanística de parcelamento do solo Lei Federal nº 6766/79 e a Lei 13.465/17. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Consulta prévia de viabilidade técnica: Documento fornecido pela municipalidade informando os usos e parâmetros para a ocupação e parcelamento do solo.

CREA: Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia.

Declividade: 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.

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.

Desdobro: É a divisão física de um lote urbano - imóvel dotado de infraestrutura básica e frente para uma via já regularizada - em dois ou mais lotes menores, respeitada a legislação municipal; podendo ser realizado em imóvel objeto de loteamento anteriormente aprovado;

Desmembramento ou subdivisão: Subdivisão de gleba 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.

Embargo: Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

Equipamento comunitário: Equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares.

Equipamento urbano: Sistemas de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgotos, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, telefonia, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Escala: Relação constante entre as dimensões do desenho e a do que ele representa.

Espaço livre de uso público: Praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre, áreas verdes das rótulas das avenidas.

Especificações: Discriminação dos materiais e serviços empregados.

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, onde não é permitido edificar.

Faixa não edificável: Área do terreno onde não é permitida a construção.

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.

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.

Fundo do lote: Divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, em caso de testadas iguais, a divisa oposta à testada da via de maior hierarquia.

Fundo de vale: Área não edificável localizada entre um curso d'água e uma via paisagística, é o ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas.

Gleba: Área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

Guia rebaixada: Modificação na calçada/passeio que existe para possibilitar o fluxo de veículos entre as vias e os imóveis e vice-versa passando pelos passeios.

Habitação de interesse social: Moradia produzida através de programa governamental, destinada a famílias com renda mensal conjunta de até 2 (dois) salários-mínimos, tendo prioridade de atendimento famílias com renda mensal conjunta de até 1 (um) salário-mínimo.

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

IMA: Instituto do Meio Ambiente.

Largura média do lote: Distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote.

Logradouro público: Área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação.

Lote: Terreno com acesso a logradouro público servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence.

Loteamento: Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes, dotado de infraestrutura urbana, áreas institucionais e áreas verdes.

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

Lote de forma irregular: Lotes com figura geométrica de forma irregular, desde que possuam testada conforme especificada no zoneamento e profundidade média não inferior a 16,00 m (dezesesseis metros).

Loteamento Irregular: Loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado.

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

Maciço florestal: Grupamento, em determinada área, de indivíduos arbóreos, naturais ou não, associados entre si e com as demais espécies vegetais existentes no espaço circundante.

Modais Ativos (ou não-motorizados): 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.

Núcleo urbano informal: Entende-se o assentamento humano clandestino ou irregular, situado em área urbana ou rural, com usos e características urbanas, constituído de unidades imobiliárias, com área inferior ao módulo mínimo de parcelamento rural, ou

no qual não tenha sido possível realizar a titulação dos seus ocupantes.

Parcelamento do solo: Subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, condomínio de lotes, condomínio horizontal, desmembramento, desdobro ou remembramento.

Passeio: É a parte da calçada ou pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador livre de interferências destinada a circulação de pedestres e, excepcionalmente de ciclistas.

Penalidade: Conjunto ou sistema de penas impostas pela lei.

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

Perfil Transversal da Via: Representação esquemática da largura da caixa da via, que poderá ser composta por: acostamento, caixa de rolamento, calçadas, canteiro central, faixa de rolamento, faixa de estacionamento, passeios, pista de rolamento, etc.

Perímetro Urbano: Linha que separa a zona urbana da área ou zona rural.

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.

Praça de Retorno: Alargamento nos logradouros sem saída (becos) para manobras de veículos.

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

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

Quadra: Terreno circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

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.

Remembramento ou unificação: É a junção de dois ou mais imóveis de matrículas distintas para se tornarem um único imóvel que terá matrícula própria, desde que esses imóveis sejam contíguos e pertencentes aos mesmos proprietários.

RRT: Registro de Responsabilidade Técnica.

Reserva legal: Área localizada no interior da propriedade ou posse rural, excetuada a de Preservação Permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora naturais.

Servidão de passagem: Direito que assiste o proprietário de imóvel dominante de trafegar pelo imóvel serviente, quando não houver caminho alternativo para acesso do primeiro ao logradouro público.

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

Testada: É a linha divisória que separa o logradouro público do lote.

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

Via Compartilhada: Via com pavimentação em um único nível, sinalizada como de uso comum entre os modais, apresentando opcionalmente arborização, mobiliários urbanos, piso drenante, entre outros equipamentos.

Via de circulação: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

Via de Pedestres: Via exclusiva para modais ativos de transporte dotada de infraestrutura.

Via paisagística: Via que se desenvolve acompanhando os cursos d'água, conforme Política Municipal do Meio Ambiente.

Vistoria: Diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar determinadas

condições das obras.

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

TÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º. 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. 7º. 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.

Art. 8º. O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor e Lei de Zoneamento, 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 consequente 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. 9º. 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. 10. As ações de parcelamento do solo no Município de Campos Novos devem estar adequadas aos elementos estruturadores do território, em especial:

- I - a conservação das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial;
- II - as áreas verdes, principalmente aquelas com cobertura vegetal;
- III – as nascentes e os cursos d`água existentes;
- IV - as características geológicas e a topografia do terreno;
- V - o traçado urbanístico e malha viária adequados ao sistema de circulação existente;
- VI – as legislações federal, estadual e municipal ambientais vigentes.

Art. 11. Não será permitido o desmembramento, desdobro, loteamento, condomínio de lotes e remembramento nas seguintes situações:

- I - em terrenos baixos ou alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, e em terrenos sujeitos a inundações;
- II - nos locais considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente descontaminados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- 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 áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - 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;

VII - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural, assim definidas pelas Leis Federais, Estaduais e Municipais. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do respectivo órgão competente.

VIII - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo nos condomínios fechados que ficará a cargo dos condôminos;

IX - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais. Ficam proibidas servidões para os processos de parcelamento do solo.

X - em áreas de preservação permanente;

XI - que acarretem desapropriações às custas da municipalidade.

§ 1º. A restrição imposta pelo caput do artigo, e os estudos técnicos a serem apresentados, devem observar as disposições impostas pela Lei Federal, Lei Estadual e demais legislações atinentes ao parcelamento do solo.

§ 2º. As restrições previstas no inciso III não se aplicam aos desdobros e remembramentos.

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 que respeitem os parâmetros mínimos, 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 constituída.

Art. 16. As denominações dos logradouros públicos são privativas da Municipalidade.

TÍTULO III
DAS NORMAS TÉCNICAS
CAPÍTULO I
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 APP's. Esta área será destinada ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaço livre para uso público, na forma do art. 19 - § 1º - incisos I, II e III da presente lei.

Art. 19. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos no território municipal deverão ser transferidos para o Município os logradouros públicos, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, os espaços livres de uso público, as áreas de interesse público e as áreas de preservação permanente, além de outras áreas que a legislação municipal assim especificar.

§ 1º. As áreas destinadas a serem doadas ao município devem obedecer aos seguintes parâmetros mínimos:

- I - 8,0% (oito por cento) para os equipamentos comunitários e urbanos;
- II - 7,0% (sete por cento) para as áreas verdes e os espaços livres de uso público;
- III - 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação, podendo excepcionalmente ser de 15% sendo que, os 5% faltantes, serão redistribuídos nos itens I e II.

§ 2º. Poderão ser reduzidas, ou convertidas em prestação de serviços de interesse social a critério do Chefe do Poder Executivo, as exigências contidas no § 1º do caput, no caso de qualquer loteamento com área líquida de lotes inferior a 40,0% (quarenta por cento) da área total do loteamento.

§ 3º. As áreas destinadas à equipamentos comunitários e urbanos poderão ser realocizadas e permutadas por outro imóvel situado na mesma zona de uso ou não, desde que tenham valores comerciais iguais, sejam dimensionadas com base nos padrões urbanísticos especificados nesta lei e seja conveniente sua realocização. Essas áreas serão descritas e caracterizadas no projeto e memorial descritivo do loteamento, como gleba ou lotes de terreno, para serem objeto de permuta.

§ 4º. Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser

caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 5º. As áreas mencionadas no parágrafo 1º, deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos.

§ 6º. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município os logradouros públicos e as áreas referidas no caput, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Municipalidade, ou passa a ser computado o prazo para a execução das obras objeto de conversão que trata os incisos anteriores.

§ 7º. Nos loteamentos em que houver a obrigatoriedade do loteador doar áreas para o Fundo Municipal de Habitação - FMH - estas poderão ser adquiridas em zoneamento específico do município, devendo ser aprovados pela Municipalidade e serão transferidas ao FMH a partir da data do registro do loteamento, para serem utilizadas em programas habitacionais de interesse social.

Art. 20. A implantação e adequação do traçado urbanístico proposto com o sistema de circulação existente, deve assegurar que o prolongamento das novas vias respeite no mínimo a mesma largura das vias existentes ou projetadas, ou superior, quando definido nas diretrizes expedidas pelo Município e harmonizar-se com a topografia local, curvas de nível e os demais elementos naturais existentes.

Parágrafo único. As vias de circulação de qualquer loteamento, ou condomínio de lotes deverão:

I - articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei Complementar de Mobilidade Urbana, para que se assegure a continuidade da malha viária geral da cidade;

II - obedecer aos gabaritos das vias estabelecidos na Lei Complementar de Mobilidade Urbana.

III - nos casos em que for projetada ciclovia, esta deverá preferencialmente articular-se

com o seu traçado existente e/ou com o previsto no plano de mobilidade urbana.

IV - os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso recairão sobre o interessado, bem como os equipamentos urbanos.

Art. 21. Não serão aprovados loteamentos, desdobros ou desmembramentos que possuam lotes sem acesso direto por via pública.

Art. 22. A Municipalidade deverá analisar ainda a destinação e a utilização pretendidas para áreas a serem parceladas, tendo em vista um desenvolvimento local adequado.

CAPÍTULO II DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 23. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, do Plano de Mobilidade e da aprovação prévia da Municipalidade.

Art. 24. Nos novos loteamentos, as vias de circulação deverão apresentar as seguintes larguras e configurações mínimas, obedecidas as diretrizes da Lei de Mobilidade Urbana (Os perfis das vias citadas abaixo são apresentados no Anexo I desta lei):

I- perimetral – Composta das vias de tráfego regional (Rodovias), paralelas as BRs e SCs, no mínimo 15m (quinze metros), sendo 7m (sete metros) de pista de rolamento, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de estacionamento (um lado da via), 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de ciclovia e 3,00m (três metros) de passeio (de um lado da via). O lado da pista que não tiver passeio e ciclovia deverá ser o lado da BR ou SC;

II- estrutural ou industrial - Ruas e Avenidas que se destinam a estabelecer ligações

rápidas para tráfego de passagem exclusivo, compondo os principais eixos do sistema viário urbano devendo ter alta capacidade de tráfego para atender deslocamentos de longa distância com alto volume de veículos, suscitando alto controle de acesso.

a) avenidas com dimensões de no mínimo 29 m (vinte e nove metros), com pistas duplas em ambos os sentidos, sendo 7,00m (sete metros) de pista de rolamento para cada lado; 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de estacionamento em ambos os lados; 3,00m (três metros) de passeios em ambos os lados; 1,50m (um metros e cinquenta centímetros) de canteiro central e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de ciclovia em um dos lados da avenida.

b) ruas com dimensões de no mínimo 21,00 m (vinte e um metros), com pistas simples em ambos os sentidos, sendo 3,75m (três metros e setenta e cinco centímetros) de pista de rolamento para cada lado; 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de estacionamento em ambos os lados; 3,00m (três metros) de passeios em ambos os lados e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de ciclovia em um dos lados da rua.

IV- coletoras: com largura de 18m (dezoito metros) fazendo a coleta e a distribuição do tráfego interno dos bairros, alimentando o sistema de vias Estruturais. Sendo 7,00m (sete metros) de pista de rolamento; 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de estacionamento em ambos os lados; 3,00m (três metros) de passeios em ambos os lados;

V- locais: com 16m (dezesseis metros) de largura, utilizadas para o acesso direto às edificações, com tráfego exclusivamente local. Sendo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento; 2,00m (dois metros) de estacionamento em ambos os lados; 3,00m (três metros) de passeios em ambos os lados;

VI- arteriais (Rurais) - Compõem o Sistema Viário Estrutural e são consideradas estratégicas para o Município de Campos Novos e para os municípios vizinhos, assim como para o distrito sede e demais distritos em função do deslocamento de pessoas, veículos e cargas, devendo receber tratamento especial para atender de forma segura e eficiente às demandas e garantir desenvolvimento urbano e regional. Com dimensões de no mínimo 12m (doze metros) para as principais e 8 m (oito metros) para as vias de

ligação as propriedades. A principais (12 metros) tem suas medidas distribuídas considerando 8m (oito metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros de passeio em ambos os lados. A de ligação às propriedades tem suas medidas distribuídas considerando 6m (seis metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros de passeio em um dos lado).

vias sem saída: As novas vias sem saída e sem possibilidade de prolongamento, deverão terminar em praça de retorno com raio igual ou superior a 15,00 metros (quinze metros), conforme croqui ilustrativo, constante no Anexo II.

§ 1º. As medidas citadas acima tratam de vias projetadas, devendo ser adequadas em dimensões e características de distribuição de funções (estacionamentos, passeios, ciclovias e pistas de rolamento), no caso das vias existentes.

§ 2º. O canteiro central será obrigatório quando este for necessário para dar seguimento a um canteiro central de uma via existente.

§ 3º. As servidões de passagem constituídas por elementos de infraestrutura, que porventura gravem terrenos a parcelar, deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecidas as normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

Art. 25. As rótulas de intersecção viária quando necessárias serão computadas como área do sistema viário.

Art. 26. 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. 27. As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto no Plano de Mobilidade Urbana e/ou parcelamentos existentes e/ou parcelamentos em fase de licenciamento e/ou possibilidade de parcelamentos futuros, ou quando, a juízo da Secretaria de

Planejamento e Coordenação Geral, interessar ao desenvolvimento urbano do município.

§ 1º. Serão admitidas vias projetadas para futuras ligações nas situações previstas no art. 37 e atendendo à:

- I - apresentar extensão somente com a profundidade máxima dos lotes da quadra, conforme croqui ilustrativo, constante no Anexo III;
- II - estar localizada preferencialmente de forma a dar continuidade ao traçado viário do loteamento, conforme croqui ilustrativo, constante no Anexo III.

§ 2º. Para as vias de que trata este artigo, não será necessária a execução da praça de retorno. Exceto quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pelo Plano de Mobilidade Urbana, esta deverá terminar em praça de retorno, conforme croqui ilustrativo, constante no Anexo II.

Art. 28. As vias de pedestres, deverão ser executadas conforme croqui ilustrativo, constante no Anexo I-a e 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 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de largura;
- III - preservar uma faixa livre de caminhabilidade com no mínimo 3,00m (três metros), de largura;
- IV - ter iluminação;
- V - ter tratamento paisagístico que permita arborização, conforto térmico e embelezamento urbano;
- VI - malha cicloviária, com no mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, 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 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de largura;
- IV - preservar uma faixa livre de caminhabilidade (degrau) com no mínimo 3,0 m (três metros);
- V - preservar uma faixa de serviço de 1,25 m (um metro e vinte e cinco centímetros) de cada lado da faixa livre de caminhabilidade que poderá comportar iluminação e tratamento paisagístico;
- VI - ter iluminação;
- VII - ter tratamento paisagístico que permita arborização, conforto térmico e embelezamento urbano;
- VIII - ter corrimão em ambos os lados.

§ 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. Quando existir faixa sanitária de talvegue deve ser executada a via de pedestres sobreposta a esta.

§ 5º. É proibido o acesso de veículos nas vias de pedestres.

§ 6º. A via de pedestres incidirá na porcentagem da área pública a ser doada.

Art. 29. Os loteamentos com testada para as rodovias BR-282, BR-470 e SC-135 deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão federal/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. 30. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem

atender os seguintes requisitos:

I - a declividade máxima permitida por trecho será de 20% (vinte por cento), salvo em trechos com extensão inferior a 100 (cem) metros, onde admite-se a declividade de 30% (trinta por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento), deverá garantir o perfeito caimento das tubulações para escoamento;

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

§ 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. 31. 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. 32. Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 8,00 m (oito metros) de raio com a rua e 5,00 m (cinco metros) de raio com o lote, para passeios com largura de 3,00 m (três metros);

Art. 33. 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. 34. A denominação das ruas do loteamento, deverá ser feita após a aprovação do anteprojeto, consultando a municipalidade para a apresentação do projeto definitivo do loteamento com denominação correta das ruas.

CAPÍTULO III DAS QUADRAS E LOTES

Art. 35. 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 Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único. Na área urbana, a profundidade dos novos lotes deverá ser de, no mínimo, 15,00 m (quinze metros).

Art. 36. Nenhum lote terá como testada principal vias de circulação exclusiva para pedestres.

Art. 37. É admitido o prolongamento das quadras 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, constante no Anexo IV;
- II - quando a quadra fizer confrontação com glebas vizinha não loteada e que não apresentar ligação perpendicular à uma via existente. Deverá, neste caso, ser previsto via de espera para futura ligação viária, conforme § 1º, do artigo 27 e croqui ilustrativo, constante no Anexo III;
- III - quando houver a possibilidade de ligação perpendicular a uma via existente, desde que implantado via de pedestre conforme artigo 28 e croqui ilustrativo, constante no

Anexo III.

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

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 39. O percentual de 35% (trinta e cinco por cento) das áreas destinadas ao município conforme art. 19 desta lei.

Art. 40. A área destinada a equipamentos comunitários e urbanos deve ter declividade inferior a 20% (vinte por cento) e parâmetros mínimos do zoneamento, e deverão observar os seguintes requisitos:

- I - preferencialmente 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.

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

CAPÍTULO V FAIXAS "NÃO EDIFICÁVEIS"

Art. 41. 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. 42. Para efeito desta Lei Complementar, consideram-se como faixas não edificáveis, as seguintes:

I – faixa paralela às rodovias Federais BR 282 e BR 470, conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei Federal nº 13.913 de 25 de novembro de 2019 e Lei Estadual nº 18.072 de 13 de janeiro de 2021, deverão atender as seguintes exigências:

a) as reservas de faixa não edificável de no mínimo (15 metros), poderão ser reduzidas para no mínimo 5 (cinco) metros, aplica-se somente nas áreas dentro do perímetro urbano.

b) as edificações existentes até a publicação da Lei Federal nº 13.913, dentro do perímetro urbano, serão passíveis de regularização, dispensando as reservas exigidas no item anterior.

II - faixa de alta tensão da concessionária local de energia elétrica, em toda área do município. Sendo obrigatório uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros cada lado da rede, e nos locais onde estão instaladas as torres de transmissão, deverá respeitar um raio de, no mínimo, 15 (quinze) metros. Salvo maiores exigências dos órgãos competentes;

III – nos trechos tubulados de passagem de redes de infraestrutura, será obrigatória uma faixa não edificável de, no mínimo, 5,00 (cinco) metros de largura.

Art. 43. 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.

Seção Única

Faixas Sanitárias

Art. 44. 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 talwegues, quando for o caso.

Art. 45. 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. 46. As faixas sanitárias deverão ser doadas à municipalidade, perfazendo a porcentagem de vias de circulação, conforme artigo 19, 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.

CAPÍTULO VI DAS OBRAS E INFRAESTRUTURAS

Art. 47. Nos loteamentos urbanos será de obrigatoriedade do empreendedor a execução dos serviços e obras de infraestrutura descritos nessa seção, além do atendimento a regulamentação do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável municipal e energia elétrica, sendo eles:

- I – demarcação das quadras, dos lotes, áreas de uso público e limites das APP's com

marcos de concreto, 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;

III - pavimentação asfáltica, em paralelepípedo (pedra regular) ou pavimento intertravado sextavado de concreto com espessura mínima da peça de 10cm, e/ou a critério da municipalidade, das pistas de rolamento das vias de circulação do loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido no Plano de Mobilidade Urbana;

IV - abertura das vias de acesso ao loteamento, com execução de toda a infraestrutura e passeios;

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

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

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

a) Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até um curso d'água ou valo de drenagem, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

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

IX - o loteador deverá cercar com tela, as áreas públicas dentro do loteamento;

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

XI - taludes (quando houver), executados conforme normas específicas, com

recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar;

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

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

XIV - aplicação de grama nos canteiros centrais e excepcionalmente na faixa dos passeios laterais não atingidas pelo contrapiso de concreto (faixa de serviço), desde que aprovado em projeto do loteamento;

XV - ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município;

XVI - sinalização horizontal e vertical dos logradouros públicos do loteamento;

XVII - guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor.

XVIII – arborização e paisagismo das áreas verdes;

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

XX - a manutenção de todas as áreas públicas, de uso comum do imóvel, e infraestruturas básicas até a emissão do termo de recebimento do loteamento;

XXI - quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei.

§ 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.

TÍTULO IV DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO E REMEMBRAMENTO

CAPÍTULO I DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS – LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Art. 48. A maior dimensão da quadra não poderá ser superior a 300,00m (trezentos metros), sendo que a cada 250,00m (duzentos e cinquenta metros) deverá ter uma via de circulação para pedestre conforme artigo 28.

Art. 49. As dimensões e áreas mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo o estabelecido na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 1º. Os parâmetros de que trata este artigo poderão ser alterados em casos de lotes com figura geométrica de forma irregular, desde que possuam testada não inferior a estabelecida no zoneamento e profundidade média não inferior a 16,00 m (dezesesseis metros) e testada não inferior a 10,00m (dez metros), conforme croqui ilustrativo, constante no Anexo V.

§ 2º. 15% da área total do loteamento poderá ter lotes com área menor do que aquela definida pelo zoneamento, limitada, quanto ao mínimo, à área de 200m², sendo que os lotes de áreas reduzidas não poderão ser nas esquinas.

§ 3º. 15% dos lotes do novo loteamento deverão contar com testada e área mínima de 50% maior do que estabelecido nos parâmetros de cada Zoneamento.

CAPÍTULO II

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS - LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 50. Para loteamentos nas zonas industriais poderão ser permitidas quadras com dimensão ate 500,00 (quinhentos metros), sendo que a cada 250,00m (duzentos e cinquenta metros) deverá ter uma via de circulação para pedestre conforme artigo 28.

Art. 51. As dimensões e áreas mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo o estabelecido na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo do Município.

Parágrafo Único. Os parâmetros de que trata este artigo poderão ser alterados em casos de lotes com figura geométrica de forma irregular, desde que possuam testada não inferior a estabelecida no zoneamento e profundidade média não inferior a 20,00 m (vinte metros) e testada não inferior a 20,00m (vinte metros), conforme croqui ilustrativo, constante no Anexo V.

CAPÍTULO III

CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES

Art. 52. Será admitida a instalação de Loteamento Fechado ou Condomínio de Lotes, murado, no todo ou em parte do seu perímetro, disciplinado nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e no que couber a Lei Federal nº 4.591/65. Caracteriza-se como o empreendimento no qual partes designadas de lotes são de propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 1º. Os empreendimentos de condomínios de lotes fundamentam-se na propriedade condominial por unidades autônomas, regulada pelos arts. 3º do Decreto-lei nº 271/1967, 8º, "a", da Lei nº 4.591/1964 e 1.331 a 1.358 do Código Civil.

§ 2º. Os Condomínios de lotes, obrigatoriamente, deverão ter normas e legislação condominial próprias, Convenção de Condomínio e Regimento Interno, registrada no Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 53. A cada lote (unidade autônoma) caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e áreas comuns, proporcionais à área da unidade autônoma, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

Art. 54. Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas pela convenção e o regimento interno do condomínio, sendo vinculado à unidade autônoma, assim como a fração ideal correspondente.

Art. 55. É vedado o desmembramento futuro de parte ou todo do condomínio.

Art. 56. O condomínio de lotes deverá ser cercado com muro em alvenaria,

concreto ou outro material com altura máxima de 3,00 metros ou, com tela ou grade que garanta a sua integridade e proteção.

Parágrafo único. O condomínio situado frontalmente a logradouro público deverá deixar um recuo frontal mínimo de 2,00 metros, sem a possibilidade de construção de muro nesta área, sendo obrigatória a execução de paisagismo e ajardinamento neste recuo, bem como a manutenção permanente.

Art. 57. Não será permitida a implantação de Condomínio de Lotes:

- I - nas áreas alagadiças ou sujeitas à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;
- II - nos locais considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente descontaminados, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;
- III - nas áreas sujeitas a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;
- IV - nas áreas que integrem unidades de conservação da natureza incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
- V - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;
- VI - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas aeroportuárias ou de proteção do espaço aéreo;
- VII - nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências das autoridades competentes;

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

IX - em áreas de preservação permanente.

Art. 58. Quando as áreas privativas dos lotes forem superior a 25.000 m² ou acima de 100 unidades de lotes, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pela municipalidade e pelo CDM – Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Seção I

Das exigências

Art. 59. Nos condomínios fechados de lotes, a área mínima do lote será de 150m² e a testada mínima de 8,00 m (oito metros), e, em terrenos de esquina, área mínima de 180m² e testada de 9,60m (nove metros e sessenta centímetros).

Art. 60. Os arruamentos do condomínio deverão ter o gabarito conforme especificado abaixo:

I - pista simples: gabarito total mínimo de 8 metros, com caixa da rua mínima de 5,00m (cinco metros) e passeio mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura em ambos os lados;

II - pista dupla: gabarito total mínimo de 10 metros, igual ou superior a largura da caixa de rua mínima de 7,00 m (sete metros) e passeio mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura em ambos os lados.

Parágrafo único. Vias sem saída deverão terminar em praça de retorno com raio não inferior a 10 m (dez metros).

Art. 61. Entre dois ou mais condomínios de lotes vizinhos, o Município poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista a necessidade do sistema viário municipal.

Art. 62. A área passível de fechamento não poderá interferir no sistema viário municipal.

Art. 63. Será obrigatória a execução, por parte do proprietário da gleba destinada ao condomínio de lotes, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - abertura das vias de circulação, inclusive via de acesso, ambos com meio-fio, passeios, iluminação, pavimentação em paralelepípedos regulares, pavimento intertravado sextavado de concreto com espessura mínima da peça de 10cm, asfalto ou concreto e sinalização viária;

II - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas, bocas de lobo e canaletas, conforme normas, padrões técnicos e exigências legais. Em locais em que a rede seja inexistente e/ou insuficiente para a demanda, o interessado deverá apresentar soluções técnicas para a destinação adequada das águas pluviais, sendo também de responsabilidade do empreendedor a execução das obras na via pública de acesso principal do condomínio, inclusive as necessárias para as de contenção de taludes e aterro;

III - construção de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário coletivo através de estação compacta de tratamento de esgoto, de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e da Vigilância Sanitária, exceto para os casos em que o logradouro público existente dispor de sistema de coleta pública de esgoto e com viabilidade declarada pela entidade responsável pelos serviços - SAMAE; e, quando necessário, reforço e/ou ampliação da rede pública coletora de esgoto que servirá ao condomínio em área contígua, este será executado pelo SAMAE as expensas do interessado;

IV - obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o

assoreamento de águas correntes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

V - construção de rede de energia elétrica e iluminação, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica (CELESC);

VI - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, conforme normas de acessibilidade (ABNT) e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

VII - construção de sistema de abastecimento de água potável, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo SAMAE e Vigilância Sanitária Municipal:

a) o sistema de abastecimento de água do condomínio deverá ser no sistema de medição individualizada, onde caberá ao empreendedor a execução da rede de abastecimento, com as devidas interligações e ligações aos imóveis, através de ramais alimentadores e cavaletes hidrometrados. Cabe ainda a instalação de registro de descarga no final da rede caso houver, e registro de entrada;

b) será de responsabilidade do SAMAE a interligação da rede geral de abastecimento do município ao condomínio, bem como o fornecimento, instalação e manutenção do macro medidor ou hidrômetro que será locado na entrada do condomínio as expensas do interessado;

c) quando necessário reforço e/ou ampliação da rede distribuidora que alimentará o condomínio em área contígua, este será executado pelo SAMAE as expensas do interessado.

d) o macro medidor ou hidrômetro instalado na entrada do condomínio registrará o consumo total do mesmo, que será mensalmente lido e expedido sua fatura de cobrança pelo SAMAE. Referente à leitura, cobrança, manutenção e emissão de fatura dos medidores internos do condomínio, ficarão sob responsabilidade do seu administrador;

e) toda a instalação da rede, medidores e registros deverão estar em conformidade com

as normas e padrões técnicos exigidos pelo SAMAE e ABNT.

VIII - o condomínio deverá atender as normas de segurança expedidas pelo Corpo de Bombeiros; Deverá ser equipado com no mínimo 1 (um) hidrante de coluna urbano dentro da área fechada, próximo ao acesso principal, e sua aquisição, instalação e manutenção será de responsabilidade do empreendedor;

IX – as vias externas ao condomínio deverão ser pavimentadas e suas calçadas executadas conforme o padrão municipal e normativo relativo à acessibilidade;

X - quando a área do Condomínio Fechado de Lotes estiver localizada em Zoneamentos diferentes, serão considerados os índices urbanísticos referente a zona que ocupar o maior percentual da área parcelada, sendo que tais diretrizes urbanísticas deverão ser igualmente aplicadas nas áreas privativas do condomínio;

XI – os Condomínios Fechados de Lotes deverão ser providos de espaço destinado à recreação de seus ocupantes, e suas características devem seguir os seguintes critérios:

a) considerar para o cálculo da área total de recreação e lazer 4,00m² (quatro metros quadrados) por lote;

b) a área útil de recreação nunca poderá ser menor que 100,00 m² (cem metros quadrados), sendo no mínimo 80,00 m² (oitenta metros quadrados) edificada;

c) quando a área útil for superior a 100,00 m² (cem metros quadrados) poderá ser subdividida em 02 (duas) ou mais áreas, sendo que nenhuma poderá ter área inferior a 80,00 m² (oitenta metros quadrados);

d) apresentar facilidade de acesso através de partes comuns afastadas dos equipamentos coletores de lixo e centrais de gás, isoladas das passagens de veículo e atender a NBR 9050 – acessibilidade, quanto ao ambiente, acessos e instalações sanitárias.

e) em nenhuma hipótese as áreas de recreação poderão receber outra destinação.

XII – deverão ser previstas na área de recreação, no mínimo, uma vaga de estacionamento a cada 08 (oito) lotes, destinada ao uso de visitantes do condomínio, sendo que a quantidade mínima de vagas não poderá ser inferior a 05 (cinco) vagas.

Art. 64. As obras previstas no artigo anterior deverão ser executadas e

concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo de 02 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação do condomínio, prorrogável, a critério do Município, por igual período, com no mínimo a apresentação do novo cronograma físico das obras e justificativa técnica, assinada pelo profissional responsável pelo parcelamento.

Art. 65. A execução das obras previstas no artigo 63, bem como as obras de construção das edificações ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil será, necessariamente, vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

Art. 66. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas cumpridos os requisitos da Lei Federal nº 4591/64.

Art. 67. Os equipamentos, a infraestrutura e os serviços urbanos aprovados serão mantidos exclusivamente pelo condomínio.

Art. 68. As benfeitorias (portaria, salão de festas, área de lazer e recreação, etc) que serão executadas no condomínio deverão ser averbadas junto ao Registro de Imóveis.

Art. 69. Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio de Lotes, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

- I - coleta de resíduos sólidos domiciliares, devendo dispor de contentores apropriados localizados em área externa aos limites do Condomínio, não podendo este obstruir o passeio público;
- II - manutenção das obras para abastecimento de água potável, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros, iluminação e energia elétrica;
- III - manutenção e operação da estação de tratamento de esgoto quando for o caso;
- IV - manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do

condomínio.

Parágrafo único. A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isenta o mesmo e as unidades autônomas territoriais privativas dos respectivos tributos municipais.

Art. 70. Da área total objeto do condomínio, de que trata a presente Lei, no mínimo 12% (doze por cento) serão destinados a áreas verdes e de uso comum, internas ao condomínio, assim distribuídas:

I - 8% (oito por cento) da gleba total serão destinados a área comum (ruas, praças, lazer, estacionamento de uso comum, etc) do condomínio;

II - 4% (quatro por cento) da gleba total serão de área verde, do condomínio.

Art. 71. Da área total objeto do condomínio, de que trata a presente Lei, no mínimo 8% (oito por cento) serão destinados a áreas de domínio público externa ao condomínio, podendo ser dividida em implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou de espaço livre para uso público.

Seção II Das unidades

Art. 72. As edificações a construir nas áreas privativas do condomínio serão aprovadas pelo setor competente da Municipalidade.

Parágrafo único. As edificações só poderão se dar depois da aprovação do projeto do condomínio, o registro do condomínio no cartório competente e expedição do Termo de Recebimento do Parcelamento, obedecendo aos parâmetros e índices construtivos conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO IV

DOS DESMEMBRAMENTOS URBANOS

Art. 73. Os lotes frutos do processo de desmembramento urbano devem atender às exigências mínimas de dimensionamento, testada e parâmetros urbanísticos constantes na lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo, de acordo com a zona em que se localizam.

§ 1º. Em desmembramentos com mais de 10 (dez) lotes ou à partir de 5.600m² (cinco mil e seiscentos metros quadrados), o parcelador deverá destinar 15% da área a ser desmembrada para o município a título de área pública.

§ 2º. A destinação prevista no item anterior poderá ser realizada pelo interessado em pecúnia, a critério do Município, em valor equivalente ao da área devida no parcelamento, sendo os valores recebidos aplicados no Fundo Municipal de Habitação.

§ 3º. O valor de que trata o parágrafo anterior será definido com base no valor de mercado.

CAPÍTULO V DOS DESDOBROS

Art. 74. 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. 75. Os lotes frutos do processo de desdobro devem atender às exigências mínimas de dimensionamento, testada e parâmetros urbanísticos constantes na lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, de acordo com a zona em que se localizam.

Art. 76. Quando do desdobro, o interessado solicitará ao município a expedição da aprovação do projeto, apresentando, requerimento acompanhado dos documentos em

conformidade com regulamentação específica.

CAPÍTULO VI DOS REMEMBRAMENTOS

Art. 77. O lote que resultar do remembramento constituirá um novo imóvel, gerando uma nova matrícula, que deverá ser registrada em cartório.

Parágrafo Único. As matrículas originais dos lotes, após o remembramento serão extintas.

Art. 78. Os terrenos que vão ser lembrados devem pertencer a um único dono ou proprietários em comum.

Art. 79. O lote deve ter frente para um logradouro já existente.

Art. 80. No remembramento, deverão ser atendidas às exigências mínimas de dimensionamento, testada e parâmetros urbanísticos constantes na lei de uso e ocupação do solo, de acordo com a zona em que se localizam.

TÍTULO V DA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS E DOCUMENTOS NAS ETAPAS DE ANÁLISE, DA APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS E REMEMBRAMENTO

Art. 81. Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de requerente que possuir processo de parcelamento irregular em trâmite.

CAPÍTULO I

MODALIDADE DE PARCELAMENTO DE SOLO COMO LOTEAMENTO

Seção I

Etapas para análise do Loteamento

Art. 82. Para efeito de aprovação de projeto técnico de parcelamento do solo, o interessado deverá encaminhar à Municipalidade:

- I - solicitação de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica;
- II - solicitação de Diretrizes Básicas para o Parcelamento;
- III - solicitação de Aprovação do Projeto Básico de Parcelamento (Anteprojeto Urbanístico);
- IV - solicitação de Aprovação do Projeto Definitivo de Parcelamento e emissão do alvará de loteamento.

Art. 83. 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.

Subseção I

Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica do Parcelamento

Art. 84. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar, ao Município, em consulta prévia, a sua viabilidade, apresentando, para esse fim, os seguintes documentos:

- I - comprovante do domínio da gleba obtida em Cartório de Registro de Imóveis (matricula atualizada do imóvel);

II – croqui da localização do imóvel a ser parcelado, contendo as suas dimensões, nome da rua mais próxima e orientação norte;

III - planta da cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000,00m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.

§ 1º. A Municipalidade expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser loteada a gleba objeto do requerimento e, em caso afirmativo, informará ao interessado:

I - a zona a que pertence o parcelamento;

II - as dimensões mínimas e os índices urbanísticos aplicáveis aos lotes naquela área;

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

IV - existência ou não de áreas de preservação ambiental e de faixas não edificáveis;

V - a necessidade de proceder à atualização da matrícula.

§ 2º. A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 85. O prazo de validade da consulta de viabilidade técnica será de 180 (cento e oitenta) dias após a sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período mediante justificativa técnica, assinada pelo profissional responsável pelo parcelamento, se aprovado pelo Poder Executivo municipal.

Parágrafo único. A prorrogação do prazo previsto neste artigo deverá ser solicitada pelo requerente em até 15 (quinze) dias antes do vencimento.

Subseção II

Das Diretrizes Básicas para o Parcelamento

Art. 86. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de Loteamento, o

interessado solicitará à Municipalidade a expedição das Diretrizes Básicas de Parcelamento, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - certidão de viabilidade técnica, expedida pelo Município;

II - levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado do imóvel, em escala 1:2.000 (um por dois mil), contendo a área total da gleba a ser loteada e suas divisas perfeitamente definidas com indicação das medidas perimetrais e áreas confrontantes (com seus rumos, ângulos internos e distâncias) com orientação do norte magnético e verdadeiro, em conformidade com a matrícula imobiliária e com os marcos municipais, contendo:

a) todos os elementos naturais, tais como, cursos d'água existentes no terreno e suas adjacências, áreas de preservação permanente, nascentes, bosques, banhados, locais sujeitos à inundação e com grande potencial de erosão, monumentos naturais ou artificiais, construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos, e demais elementos significativos existentes, incluindo faixas externas de 50,00 (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser loteada;

b) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização 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.

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

d) mapa temático identificando as áreas não passíveis de parcelamento em virtude de declividade, com inclinações iguais e/ou superiores a 30% (trinta por cento); (Caso não existam áreas com inclinações superiores a 30%, o profissional deverá apresentar declaração confirmando a não existência de áreas não parceláveis).

III - estudo geométrico preliminar georreferenciado ao Marco Geodésio de código SAT99840, contendo a proposta do traçado básico do sistema viário do loteamento pretendido, a subdivisão das quadras e a indicação prévia da localização das áreas

destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e as áreas verdes, em duas vias e em arquivo digital, na escala legível;

a) perfis longitudinais das vias de circulação, nas escalas: horizontal = 1:1.000 e vertical = 1:100, contendo:

1. Os eixos das vias, faixas sanitárias e outros sistemas de circulação;
2. Estaqueamento, a cada 20,00 m (vinte metros), com o número da estaca;
3. Traçado do terreno original e da via projetada, apresentando as declividades longitudinais e as curvas verticais com seus devidos parâmetros;
4. 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.

IV - relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1 (um) metro, referenciadas às Referências de Nível (RN) da rede oficial e locação dos talvegues existentes de toda a área, incluindo faixas externas de 50,00 (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba; (deverá abranger a totalidade do imóvel mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo)

V - indicação do tipo de loteamento, conforme o fim a que se destina;

VI – declaração fornecida pelo órgão competente, atestando a existência e/ou a possibilidade de atendimento dos serviços no local, referente ao sistema de abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário e sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

VII - atestado de viabilidade do órgão competente para empreendimentos que possuam acesso ou testada para rodovias estaduais ou federais;

VIII - em terrenos atingidos por faixa de segurança de linhas de transmissão e distribuição de rede de energia elétrica de alta tensão, poderá a área abrangida ser utilizada para arruamento, desde que observadas as normas técnicas estabelecidas pela empresa concessionária dos serviços de energia elétrica. Desta forma, deverá ser

apresentado o parecer e o projeto de parcelamento do solo (com o detalhamento da área que atinge a faixa de segurança) aprovado pela concessionária de energia responsável pela rede elétrica;

IX - matrícula do registro de imóveis atualizada;

X - laudo geoambiental da gleba aprovado pelo órgão municipal competente, abrangendo uma faixa externa de 100,00m (cem metros) de largura ao longo das divisas da mesma;

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

§ 1º. A apresentação de projetos urbanísticos de parcelamento do solo deverá ser entregue em duas vias e em arquivo digital.

§ 2º. Os documentos previstos no inciso II, III e IV deverão ser precedidos de documento de responsabilidade técnica referente ao levantamento topográfico e projeto estudo geométrico preliminar, devidamente assinado pelo profissional responsável.

§ 3º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto.

§ 4º. Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto às dimensões, a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o loteador deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada antes do projeto geométrico básico;

Art. 87. Havendo viabilidade de implantação, com base na documentação requisitada, o órgão municipal responsável, de acordo com as diretrizes de planejamento e legislação do Plano Diretor, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, fornecerá as diretrizes básicas para o loteamento, emitindo parecer técnico e indicando na planta apresentada:

I - a fixação da(s) zona(s) de uso predominante(s), de acordo com a Lei de Uso e

Ocupação do Solo Urbano;

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

III - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas, considerando as vias que deverão ter continuidade na gleba a lotear, garantindo também a continuidade em futuros parcelamentos, dimensões, traçado e hierarquização, do sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas. A definição completa de todos os padrões e larguras das calçadas, tipos de pavimentação das pistas de rolamento, ciclovia e calçadas, canteiros e outras exigências pertinentes à acessibilidade e à mobilidade urbana;

IV - as áreas com restrições de parcelamento e/ou ocupação, quando for o caso;

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

VI - relação e localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas de interesse público que serão transferidas ao domínio público, conforme as prioridades para cada zona;

VII - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

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

Parágrafo único. As diretrizes referidas neste artigo não implicarão na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.

Art. 88. 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.

Art. 89. O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias úteis, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

Art. 90. As diretrizes básicas do parcelamento expedidas, vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período mediante justificativa técnica, assinada pelo profissional responsável pelo parcelamento, se aprovado pelo Poder Executivo municipal.

Art. 91. Na análise dos projetos de parcelamento, o Município poderá ouvir outros órgãos Federais e Estaduais pertinentes.

Subseção III

Da Aprovação do Projeto Básico de Parcelamento (Anteprojeto Urbanístico)

Art. 92. Após a expedição das Diretrizes Básicas de Parcelamento, o interessado elaborará o anteprojeto urbanístico e solicitará ao Município aprovação prévia do projeto básico de parcelamento, apresentando:

- I - certidão de viabilidade técnica e as diretrizes básicas para o parcelamento, com todas as informações fornecidas pelo setor responsável do Município;
- II - comprovante do domínio da gleba obtida em Cartório de Registro de Imóveis (matricula atualizada do imóvel);
- III - licença prévia ou aprovação do órgão ambiental competente;
- IV – planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), com indicação do norte magnético e verdadeiro, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.
- V - projeto urbanístico do loteamento, como proposta preliminar, para fins de aprovação prévia, contendo planta do loteamento elaborada na escala 1:1.000 (um por mil)

contendo:

- a) planta contendo a área total da gleba a ser loteada e suas divisas perfeitamente definidas (com seus rumos, ângulos internos e distâncias, reconhecidas), em conformidade com a matrícula imobiliária e com os marcos municipais;
- b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- d) quadras com respectivas dimensões e numeração;
- e) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
- f) sistema de vias, com a respectiva hierarquia e classificação (considerando as ruas adjacentes e projetadas que se articulam com o projeto), definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos estabelecidos no Plano de Mobilidade Urbana;
- g) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento, determinadas pelos órgãos responsáveis; (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)
- h) as áreas de preservação permanente e construções existentes;
- i) curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância da superfície do projeto, considerando toda a movimentação de solo, taludes, "offsets" de corte e aterro de vias e conformação de lotes, necessários à execução do loteamento, incluindo faixas externas de 50,00 (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba; (deverá abranger a totalidade do imóvel mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo)
- j) indicação das declividades (%) de todos os lotes, tomando por base linhas perpendiculares às curvas de níveis de projeto;
- k) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, com definição de seus

limites, dimensões e áreas;

l) proposta de tratamento da cobertura vegetal na área dos lotes, contenção de encostas, escoamento de águas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do anteprojeto.

m) em um quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais:

1. a área total do loteamento;
2. a área a ser parcelada, descontando as áreas de preservação permanente;
3. as áreas das quadras, número e área dos lotes;
4. do sistema viário;
5. dos espaços livres de uso público,
6. dos equipamentos comunitários e urbanos
7. das faixas de domínio de rodovias, que serão transferidos ao Município, conforme o caso ;
8. das faixas de segurança de linhas de transmissão de energia, que serão transferidos ao Município, conforme o caso;
9. das áreas de preservação permanente, que serão transferidos ao Município, conforme o caso;
10. o número total de lotes;
11. quadro de declividades informado a inclinação (%) de cada lote útil;

VI - estudo geométrico preliminar georreferenciado ao Marco Geodésio de código SAT99840, contendo a proposta do traçado básico do sistema viário do loteamento pretendido, a subdivisão das quadras e a indicação prévia da localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e as áreas verdes;

a) perfis longitudinais das vias de circulação, nas escalas: horizontal = 1:1.000 e vertical = 1:100, contendo:

1. Os eixos das vias, faixas sanitárias e outros sistemas de circulação;
2. estaqueamento, a cada 20,00 m (vinte metros), com o número da estaca;
3. traçado do terreno original e da via projetada, apresentando as declividades

longitudinais e as curvas verticais com seus devidos parâmetros;

4. 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.

VII - os documentos previstos deverão ser precedidos de documento de responsabilidade técnica referente ao projeto e estudo urbanístico, devidamente assinado pelo profissional responsável.

VIII - declaração de viabilidade de abastecimento de água potável, fornecida pelo órgão competente;

IX - declaração de viabilidade de coleta de esgotos, fornecida pelo órgão competente, nos locais atendidos pela rede pública;

X - declaração de viabilidade de fornecimento de energia elétrica, fornecida pelo órgão competente;

XI - atestado de viabilidade do órgão competente para empreendimentos que possuam acesso ou testada para rodovias estaduais ou federais;

XII – contrato ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor;

XIII – demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto.

§ 1º. Na apresentação de projetos urbanísticos de parcelamento do solo para análise, deverão ser entregues uma via física e em arquivo digital. Após a definição do anteprojeto deverão ser apresentadas, no mínimo 04 (quatro) vias físicas dos projetos para aprovação e emissão do Termo de Aprovação Prévia do Projeto Geométrico Básico do Loteamento.

§ 2º. De posse da documentação exigida, a Municipalidade terá o prazo de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se sobre a aprovação ou sobre as possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, caso em que este terá 60 (sessenta) dias para reapresentar o projeto revisto, sob pena do indeferimento do pedido, tendo a Prefeitura um outro prazo de 30 (trinta) dias para novo pronunciamento.

§ 3º. O parcelador fará a demarcação dos eixos das ruas do loteamento no terreno e solicitará a vistoria do órgão competente da Municipalidade.

§ 4º. Estando o arruamento demarcado no terreno considerado como correto e em condições de aprovação, a Municipalidade devolverá as cópias do mesmo com o carimbo de “Aprovação Prévia”, o qual servirá para aprovação dos projetos de infraestrutura nas respectivas concessionárias.

Art. 93. O Termo de Aprovação Prévia do Projeto Geométrico Básico do Loteamento terá validade de 360 (trezentos e sessenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período desde que justificado tecnicamente e solicitada pelo requerente até 15 (quinze) dias antes do vencimento.

Art. 94. Após a aprovação do anteprojeto urbanístico deverá ser apresentada a proposta de denominação das ruas do loteamento, a fins de aprovação da municipalidade e criação da Lei de denominação das ruas, para a apresentação do projeto definitivo do loteamento com a denominação correta.

Parágrafo único. A solicitação de aprovação do projeto definitivo do parcelamento só poderá ser realizada após a emissão da Lei de denominação das vias.

Subseção IV

Da Aprovação do Projeto Definitivo de Parcelamento e emissão do alvará de loteamento

Art. 95. Após a aprovação prévia do anteprojeto urbanístico, descrita no artigo anterior desta Lei, o interessado solicitará ao Município a aprovação final do loteamento, anexando os seguintes documentos:

- I – termo de Aprovação Prévia do Projeto Geométrico Básico do Loteamento;
- II - comprovante do domínio da gleba obtida em Cartório de Registro de Imóveis

(matricula atualizada do imóvel);

III - licença de instalação ou aprovação do órgão ambiental competente;

IV – planta de situação da área a ser loteada, conforme inciso IV do art. 92 ou cópia da via aprovada anteriormente;

V - projeto urbanístico do loteamento, conforme inciso V do art. 92 ou cópia da via aprovada anteriormente;

VI - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento, com suas características e fixação das zonas a que a gleba pertence;

c) descrição de cada lote do loteamento, com sua numeração, especificação da quadra, dimensões lineares e angulares, área e confrontações;

d) descrição com dimensões lineares e angulares, área e confrontações das áreas remanescentes, das áreas de preservação permanente, das faixas de segurança de linhas de transmissão de energia, das faixas de domínio de rodovias, dos espaços livres de uso público e das áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;

e) descrição e quantificação das vias de circulação do loteamento, constando denominação das mesmas;

f) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, como garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura de acordo o artigo 97 e levando-se em conta o que dispõe também o artigo 103 da presente lei;

g) discriminação dos lotes destinados ao Fundo Municipal de Habitação – FMH, quando for o caso;

h) enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidade técnica.

VII - projetos das obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes ou municipalidade, contendo:

- a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição compacto ou subterrâneo de energia elétrica e de iluminação pública, vistado e aprovado pela empresa prestadora do serviço;
- b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação, vistado e aprovado pela empresa prestadora do serviço;
- c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta e tratamento de esgoto, vistado e aprovado pela empresa prestadora do serviço;
- d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário; com memorial de cálculo, contendo:
 1. indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, constando os diâmetros, cotas de fundo e topo entre outras informações;
 2. localização das bocas-de-lobo e da canalização pública receptora, com respectivo diâmetro;
 3. canalização em galerias ou em canal aberto, com indicação de obras (muro de arrimo, pontilhões) com projeto completo conforme o caso;
 4. destino das águas pluviais, conforme definido nas diretrizes básicas do parcelamento;
 5. especificação de materiais;
 6. detalhes dos dispositivos de drenagem com suas dimensões e especificações, em escala adequada;
 7. faixas sanitárias nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas, obedecendo os parâmetros estabelecidos no inciso III do art. 42;
 8. memorial de Cálculo de Dimensionamento do Sistema de Drenagem Pluvial contendo no mínimo:

8.1. metodologia de dimensionamento, tendo como diretrizes:

8.1.1. Precipitação pluviométrica mínima de 110 mm/h (cento e dez milímetros por hora) ou estabelecido pelo mapa de isoietas da região;

8.1.2. Rede principal com diâmetro mínimo de 0,60 m (sessenta centímetros);

8.1.3. Rede secundária com diâmetro mínimo de 0,40 cm (quarenta centímetros);

1.1.4. Rede transversal com diâmetro mínimo de 0,40 cm (trinta centímetros);

1.1.5. Caimento mínimo da tubulação igual a 1% (um por cento);

1.1.6. Para caimentos iguais ou superiores a 15%, deverão ser previstos elementos para quebra de pressão. Poderão ser considerados como elementos para quebra de pressão, poços de visita, caixas de ligação e até mesmo as próprias caixas de captação (bocas de lobo e similares) caso as mesmas possuam trechos com disposição em série;

1.1.7. Todo o processo de loteamento deverá apresentar o cálculo da bacia hidrográfica.

9. 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.

9.1. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até um curso d'água ou valo de drenagem, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, levando em conta o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento, observada a espessura mínima da base + sub-base de 30cm e obedecendo especificações técnicas;

f) projeto de sinalização viária contendo no mínimo a sinalização horizontal e vertical, conforme Código de Transito Brasileiro;

g) projeto rodociclovitário e projeto dos passeios das vias de circulação do loteamento,

conforme Plano de Mobilidade e legislação vigente;

h) projeto urbanístico e paisagístico de qualificação ambiental das áreas não edificantes, áreas verdes e áreas destinadas a espaços públicos de lazer e convívio social;

i) projeto de equipamentos comunitários, se houver, mobiliário urbano, arborização, forrações, pavimentações e iluminação a ser implantada em LED;

j) projeto de obra de arte quando houver.

k) projetos dos alambrados, da calçada e da grama nos fundos de vale.

VIII - plano de Controle Ambiental – PCA, elaborado de acordo com a Lei Ambiental do Município, devidamente aprovado pelo órgão competente.

IX - além da documentação do projeto, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento:

a) certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

b) certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

c) certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;

d) certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao parcelador ou empresa parceladora e seus sócios;

e) autorização expressa de credor fiduciário, passada em cartório, quando for o caso;

f) certidão de baixa do imóvel no cadastro do Instituto Nacional de Reforma Agrária - INCRA;

g) documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;

h) cronograma físico-financeiro de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;

i) orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

j) discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução das obras de infraestrutura;

k) comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

- l) outros documentos e informações, a critério da municipalidade;
- m) no caso de terceiros, apresentar procuração;
- n) contrato social quando pessoa jurídica.

§ 1º. Na apresentação dos projetos para análise, deverão ser entregues uma via física e em arquivo digital.

§ 2º. Os documentos previstos acima deverão ser precedidos de documento de responsabilidade técnica referente ao projeto e execução de todas as obras necessárias no loteamento, laudos, memoriais, estudos e orçamentos, devidamente assinado pelo profissional responsável.

§ 3º. Os projetos de execução citados neste artigo deverão ser acompanhados de cronograma físico-financeiro e de memorial descritivo das obras e serviços a serem executados;

§ 4º. As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 5º. Todos os documentos e plantas, desde que dentro do seu prazo de validade, deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto.

§ 6º. O prazo máximo para análise do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

§ 7º. 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.

§ 8º. A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias;

Art. 96. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura,

exigidos como condição para a aprovação do loteamento, ficará caucionado um percentual da área total desse, cujo valor corresponda a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º. O valor dos lotes será calculado considerando o valor venal.

§ 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 na sua totalidade.

Art. 97. Além da forma de caução de que trata o art. 139, 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. 98. 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.

Art. 99. Estando o projeto de acordo com as normas e legislações pertinentes, deverão ser apresentadas, no mínimo 04 (quatro) vias físicas dos projetos para aprovação e emissão do Alvará de Loteamento.

Art. 100. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o alvará de loteamento.

Parágrafo Único. No decreto de aprovação de loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 101. 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 VI da presente lei, obrigando-se, dentro dos pressupostos desta Lei, a:

I - executar as obras e serviços de infraestrutura referidas no artigo 47 desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no artigo 103 desta lei;

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

III - facilitar a fiscalização permanente da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;

IV - não efetuar a venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o artigo 124 desta Lei, para

garantia da execução das obras;

V - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluir as obras previstas nos incisos I e II deste artigo, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

VI - caucionar áreas e outros bens suficientes, a critério da Municipalidade, para cobertura dos custos de implantação do loteamento.

Art. 102. 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.

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.

Art. 103. 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 da Subseção IV do Título V desta lei, além da apresentação de cópia do alvará de loteamento e do decreto que o instituiu e justificativa técnica para as alterações requeridas.

Parágrafo único. Uma vez aprovada à modificação ou alteração, para aprovação final serão respeitados os mesmos tramites de aprovação de projeto.

Art. 104. 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.

Seção II

Das Regularizações de Parcelamentos

Art. 105. Os Loteamentos urbanos executados anteriormente a presente Lei, que passaram por aprovações, com obras iniciadas e paralisadas, poderão ser regularizados, desde que atendam as especificações e exigências da lei vigente do período de sua aprovação.

Art. 106. No caso de o loteador ampliar a área a ser regularizada, a nova área deverá atender a legislação atual para o parcelamento.

Art. 107. A infraestrutura para regularização do loteamento deverá atender as condições de parcelamento especificadas no artigo 47 desta lei.

§ 1º. As vias de circulação permanecerão com as dimensões previstas nos projetos aprovados inicialmente. Os lotes de esquina deverão ter nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos concordados por um arco de círculo de 7,00 m (sete metros) de raio com a rua e 5,00 m (cinco metros) de raio com o lote, para passeios com largura de 2,00 m (dois metros).

§ 2º. Vias existentes, pavimentadas ou não, com passeios e muros executados, desde que atendam aos projetos aprovados anteriormente, tanto loteamentos quanto imóveis, serão considerados consolidados devendo ser mantidos. Servindo a presente lei como documento hábil a regularização dos imóveis perante os órgãos competentes.

Art. 108. Os Loteamentos a regularizar passarão pelos mesmos procedimentos de aprovações de um novo parcelamento, conforme especificação da seção I Capítulo I do Título V desta lei. Bem como, ficará condicionado a Termos de Compromisso,

Caucionamento e Decreto de Regularização de Loteamento atualizado.

§ 1º. Além das documentações especificadas na seção I deverá ser apresentada documentação que comprove a aprovação do parcelamento, como cópia de projetos, memoriais, decretos, leis, ofícios, alvarás, etc.

§ 2º. Deverá ser apresentado um parecer técnico referente à infraestrutura executada no local, com relatório fotográfico e acompanhado de documento de responsabilidade técnica do profissional.

§ 3º. 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, não poderão ser regularizados e deverão se adaptar às disposições da presente lei, mediante a apresentação de novos projetos.

CAPÍTULO II

MODALIDADE DE PARCELAMENTO DE SOLO COMO CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES

Seção I

Etapas para análise do Condomínio

Art. 109. Para efeito de aprovação de projeto técnico de parcelamento do solo na modalidade de Condomínio Fechado de Lotes, o interessado deverá encaminhar à Municipalidade:

- I - solicitação de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica;
- II - solicitação de Diretrizes Básicas para o Parcelamento;
- III - solicitação de Aprovação do Projeto Básico de Parcelamento (Anteprojeto Urbanístico);
- IV - solicitação de Aprovação do Projeto Definitivo de Parcelamento e emissão do alvará.

Art. 110. 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 à existência de estradas ou vias sobre os imóveis, o requerente deverá providenciar a retificação administrativa dos imóveis, que deverá ser apresentada antes da aprovação.

Subseção I

Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica do Parcelamento

Art. 111. O interessado em elaborar projeto de Condomínio Fechado de Lotes deverá solicitar, ao Município, em consulta prévia, a sua viabilidade, apresentando, para esse fim, os seguintes documentos:

- I - comprovante do domínio da gleba obtida em Cartório de Registro de Imóveis (matricula atualizada do imóvel);
- II – croqui da localização do imóvel a ser parcelado, contendo as suas dimensões, nome da rua mais próxima e orientação norte;
- III - planta da cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000,00m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.
- IV - estudo de Impacto de Vizinhança - EIV devidamente apreciado e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento – CMD.

§ 1º. A Municipalidade expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser parcelada a gleba objeto do requerimento e, em caso afirmativo, informará ao interessado:

- I - a zona a que pertence o parcelamento;
- II - as dimensões mínimas e os índices urbanísticos aplicáveis aos lotes naquela área;
- III - as vias ou estradas, existentes e ou projetadas, que compõem a malha viária da

cidade e que incidem no parcelamento pretendido, garantindo-se a continuidade em futuros parcelamentos, se for o caso;

IV - existência ou não de áreas de preservação ambiental e de faixas não edificáveis;

V - a necessidade de proceder à atualização da matrícula.

§ 2º. A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 112. O prazo de validade da consulta de viabilidade técnica será de 180 (cento e oitenta) dias após a sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período mediante justificativa técnica, assinada pelo profissional responsável pelo parcelamento, se aprovado pelo Poder Executivo municipal.

Parágrafo único. A prorrogação do prazo previsto neste artigo deverá ser solicitada pelo requerente em até 15 (quinze) dias antes do vencimento.

Subseção II

Das Diretrizes Básicas para o Parcelamento

Art. 113. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade do Condomínio Fechado de Lotes, o interessado solicitará à Municipalidade a expedição das Diretrizes Básicas de Parcelamento, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - certidão de viabilidade técnica, expedida pelo Município;

II - levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado do imóvel, em escala 1:2.000 (um por dois mil), contendo a área total da gleba a ser loteada e suas divisas perfeitamente definidas com indicação das medidas perimetrais e áreas confrontantes (com seus rumos, ângulos internos e distâncias) com orientação do norte magnético e verdadeiro, em conformidade com a matrícula imobiliária e com os marcos municipais, contendo:

a) todos os elementos naturais, tais como, cursos d'água existentes no terreno e suas adjacências, áreas de preservação permanente, nascentes, bosques, banhados, locais sujeitos à inundação e com grande potencial de erosão, monumentos naturais ou artificiais, construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos, e demais elementos significativos existentes, incluindo faixas externas de 50,00 (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser loteada;

b) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização 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.

c) indicação e localização dos espaços de uso comum dos condôminos;

d) o traçado das vias de acesso internas ao condomínio e demais equipamentos urbanos previstos nesta lei para a implantação de Condomínio Fechado de Lotes;

e) faixas de domínio de rodovias e ferrovias, e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, caso houverem;

f) mapa temático identificando as áreas não passíveis de parcelamento em virtude de declividade, com inclinações iguais e/ou superiores a 30% (trinta por cento); (Caso não existam áreas com inclinações superiores a 30%, o profissional deverá apresentar declaração confirmando a não existência de áreas não parceláveis).

III - estudo geométrico preliminar georreferenciado ao Marco Geodésio de código SAT99840, contendo a proposta do traçado básico do sistema viário do condomínio pretendido, a subdivisão das quadras e a indicação prévia da localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e as áreas verdes, em duas vias e em arquivo digital, na escala legível;

a) perfis longitudinais das vias de circulação, nas escalas: horizontal = 1:1.000 e vertical = 1:100, contendo:

1. Os eixos das vias, faixas sanitárias e outros sistemas de circulação;

2. Estaqueamento, a cada 20,00 m (vinte metros), com o número da estaca;

3. Traçado do terreno original e da via projetada, apresentando as declividades longitudinais e as curvas verticais com seus devidos parâmetros;

4. 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.

IV - relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1 (um) metro, referenciadas às Referências de Nível (RN) da rede oficial e locação dos talwegues existentes de toda a área, incluindo faixas externas de 50,00 (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba; (deverá abranger a totalidade do imóvel mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo)

V - indicação do tipo de parcelamento;

VI – declaração fornecida pelo órgão competente, atestando a existência e/ou a possibilidade de atendimento dos serviços no local, referente ao sistema de abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário e sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

VII - atestado de viabilidade do órgão competente para empreendimentos que possuam acesso ou testada para rodovias estaduais ou federais;

VIII - em terrenos atingidos por faixa de segurança de linhas de transmissão e distribuição de rede de energia elétrica de alta tensão, poderá a área abrangida ser utilizada para arruamento, desde que observadas as normas técnicas estabelecidas pela empresa concessionária dos serviços de energia elétrica. Desta forma, deverá ser apresentado o parecer e o projeto de parcelamento do solo (com o detalhamento da área que atinge a faixa de segurança) aprovado pela concessionária de energia responsável pela rede elétrica;

IX - matrícula do registro de imóveis atualizada;

X - laudo geoambiental da gleba aprovado pelo órgão municipal competente, abrangendo uma faixa externa de 100,00m (cem metros) de largura ao longo das divisas

da mesma.

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

§ 1º. A apresentação de projetos urbanísticos de parcelamento do solo deverão ser entregues em 02 (duas) vias e em arquivo digital;

§ 2º. Os documentos previstos no inciso II, III e IV deverão ser precedidos de documento de responsabilidade técnica referente ao levantamento topográfico e projeto estudo geométrico preliminar, devidamente assinado pelo profissional responsável.

§ 3º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto.

§ 4º. Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto às dimensões, a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o loteador deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada antes do projeto geométrico básico.

Art. 114. Havendo viabilidade de implantação, com base na documentação requisitada, o órgão municipal responsável, de acordo com as diretrizes de planejamento e legislação do Plano Diretor, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, fornecerá as diretrizes básicas para o parcelamento, emitindo parecer técnico e indicando na planta apresentada:

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

II - a infraestrutura urbana exigida para o parcelamento, em conformidade com o disposto nesta lei;

III - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas, considerando as vias que deverão ter continuidade na gleba a parcelar (vias externas), garantindo também a continuidade em futuros parcelamentos, dimensões, traçado e hierarquização, do

sistema viário do Município, relacionadas com o parcelamento pretendido, a serem respeitadas. A definição completa de todos os padrões e larguras das calçadas, tipos de pavimentação das pistas de rolamento, ciclovia e calçadas, canteiros e outras exigências pertinentes à acessibilidade e à mobilidade urbana; Parâmetros também especificados referentes às vias internas do condomínio;

IV - as áreas com restrições de parcelamento e/ou ocupação, quando for o caso;

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

VI - relação e localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas de interesse público que serão transferidas ao domínio público, conforme as prioridades para cada zona;

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

VIII – definição das áreas privativas das unidades do condomínio;

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

Parágrafo Único. As diretrizes referidas neste artigo não implicarão na aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes pelo Poder Público.

Art. 115. 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.

Art. 116. O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias úteis, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

Art. 117. As diretrizes básicas do parcelamento expedidas, vigorarão pelo

prazo máximo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período mediante justificativa técnica, assinada pelo profissional responsável pelo parcelamento, se aprovado pelo Poder Executivo municipal.

Art. 118. Na análise dos projetos de parcelamento, o Município poderá ouvir outros órgãos Federais e Estaduais pertinentes.

Subseção III

Da Aprovação do Projeto Básico de Parcelamento (Anteprojeto Urbanístico)

Art. 119. Após a expedição das Diretrizes Básicas, o interessado elaborará o anteprojeto urbanístico do Condomínio e solicitará ao Município aprovação prévia do projeto básico de parcelamento, apresentando:

- I - certidão de viabilidade técnica e as diretrizes básicas para o parcelamento, com todas as informações fornecidas pelo setor responsável do Município;
- II - comprovante do domínio da gleba obtida em Cartório de Registro de Imóveis (matrícula atualizada do imóvel);
- III - licença prévia ou aprovação do órgão ambiental competente;
- IV – planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), com indicação do norte magnético e verdadeiro, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.
- V - projeto urbanístico do Condomínio Fechado de Lotes, como proposta preliminar, para fins de aprovação prévia, contendo planta do parcelamento elaborada na escala 1:1.000 (um por mil) contendo:
 - a) planta contendo a área total da gleba a ser parcelada e suas divisas perfeitamente definidas (com seus rumos, ângulos internos e distâncias, reconhecidas), em conformidade com a matrícula imobiliária e com os marcos municipais;
 - b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;

- c) subdivisão da gleba destinada ao condomínio, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- d) localização dos espaços de uso comum dos condôminos, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- e) quadras com respectivas dimensões e numeração;
- f) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
- g) sistema de vias, com a respectiva hierarquia e classificação (considerando as ruas adjacentes e projetadas que se articulam com o projeto) e vias de acesso internas ao condomínio, definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos estabelecidos no Plano de Mobilidade Urbana e nesta lei;
- h) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento, determinadas pelos órgãos responsáveis; (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)
- i) as áreas de preservação permanente e construções existentes;
- j) curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância da superfície do projeto, considerando toda a movimentação de solo, taludes, "offsets" de corte e aterro de vias e conformação de lotes, necessários à execução do loteamento, incluindo faixas externas de 50,00 (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba; (deverá abranger a totalidade do imóvel mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo)
- k) indicação das declividades (%) de todos os lotes, tomando por base linhas perpendiculares às curvas de níveis de projeto;
- l) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, com definição de seus limites, dimensões e áreas (áreas internas e externas do condomínio);

m) proposta de tratamento da cobertura vegetal na área dos lotes, contenção de encostas, escoamento de águas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do anteprojeto.

n) em um quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais:

1. a área total da gleba;
2. a área a ser implantada o condomínio, descontando as áreas de preservação permanente;
3. as áreas das quadras, número e área das frações ideais, com as respectivas áreas comuns;
4. do sistema viário;
5. dos espaços livres de uso público,
6. dos equipamentos comunitários e urbanos
7. das faixas de domínio de rodovias, que serão transferidos ao Município, conforme o caso;
8. das faixas de segurança de linhas de transmissão de energia, que serão transferidos ao Município, conforme o caso;
9. das áreas de preservação permanente, que serão transferidos ao Município, conforme o caso;
10. o número total de lotes;
11. quadro de declividades informado a inclinação (%) de cada lote útil.

VI - estudo geométrico preliminar georreferenciado ao Marco Geodésio de código SAT99840, contendo a proposta do traçado básico do sistema viário pretendido, a subdivisão das quadras e a indicação prévia da localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, as áreas verdes e as áreas de uso comum;

a) perfis longitudinais das vias de circulação, nas escalas: horizontal = 1:1.000 e vertical = 1:100, contendo:

1. Os eixos das vias, faixas sanitárias e outros sistemas de circulação;
2. Estaqueamento, a cada 20,00 m (vinte metros), com o número da estaca;

3. Traçado do terreno original e da via projetada, apresentando as declividades longitudinais e as curvas verticais com seus devidos parâmetros;

4. 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.

VII - os documentos previstos deverão ser precedidos de documento de responsabilidade técnica referente ao projeto e estudo urbanístico, devidamente assinado pelo profissional responsável.

VIII - declaração de viabilidade de abastecimento de água potável, fornecida pelo órgão competente;

IX - declaração de viabilidade de coleta de esgotos, fornecida pelo órgão competente, nos locais atendidos pela rede pública;

X - declaração de viabilidade de fornecimento de energia elétrica, fornecida pelo órgão competente;

XI - atestado de viabilidade do órgão competente para empreendimentos que possuam acesso ou testada para rodovias estaduais ou federais;

XII – contrato ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor;

XIII – demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto.

§ 1º. Na apresentação de projetos urbanísticos de parcelamento do solo para análise, deverão ser entregues uma via física e em arquivo digital. Após a definição do anteprojeto deverão ser apresentadas, no mínimo 04 (quatro) vias físicas dos projetos para aprovação e emissão do Termo de Aprovação Prévia do Projeto Geométrico Básico do Condomínio.

§ 2º. De posse da documentação exigida, a Municipalidade terá o prazo de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se sobre a aprovação ou sobre as possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, caso em que este terá 60 (sessenta) dias para reapresentar o projeto revisto, sob pena do indeferimento do pedido, tendo a Prefeitura

um outro prazo de 30 (trinta) dias para novo pronunciamento.

§ 3º. O parcelador fará a demarcação dos eixos das ruas do condomínio no terreno e solicitará a vistoria do órgão competente da Municipalidade.

§ 4º. Estando o arruamento demarcado no terreno considerado como correto e em condições de aprovação, a Municipalidade devolverá as cópias do mesmo com o carimbo de “Aprovação Prévia”, o qual servirá para aprovação dos projetos de infraestrutura nas respectivas concessionárias.

Art. 120. O Termo de Aprovação Prévia do Projeto Geométrico Básico do Condomínio terá validade de 360 (trezentos e sessenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período desde que justificado tecnicamente e solicitada pelo requerente até 15 (quinze) dias antes do vencimento.

Art. 121. Após a aprovação do anteprojeto urbanístico deverá ser apresentada a proposta de denominação das ruas do condomínio (vias externas, quando for o caso), a fins de aprovação da municipalidade e criação da Lei de denominação das ruas, para a apresentação do projeto definitivo do condomínio com a denominação correta.

Parágrafo único. A solicitação de aprovação do projeto definitivo do parcelamento só poderá ser realizada após a emissão da Lei de denominação das vias.

Subseção IV

Da Aprovação do Projeto Definitivo de Parcelamento e emissão do alvará de Condomínio

Art. 122. Após a aprovação prévia do anteprojeto urbanístico, descrita no artigo 120, o interessado solicitará ao Município a aprovação final do condomínio, anexando os seguintes documentos:

- I – Termo de Aprovação Prévia do Projeto Geométrico Básico do Condomínio;
- II - comprovante do domínio da gleba obtida em Cartório de Registro de Imóveis (matricula atualizada do imóvel);
- III - licença de instalação ou aprovação do órgão ambiental competente;
- IV – planta de situação da área a ser parcelada, conforme inciso IV do artigo 120 ou cópia da via aprovada anteriormente;
- V - projeto urbanístico do condomínio, conforme inciso V do artigo 120 ou cópia da via aprovada anteriormente;
- VI - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
 - a) denominação do condomínio;
 - b) descrição sucinta do condomínio, com suas características e fixação das zonas a que a gleba pertence;
 - c) descrição das unidades autônomas, com sua numeração, especificação da quadra, dimensões lineares e angulares, área e confrontações;
 - d) descrição com dimensões lineares e angulares, área e confrontações das áreas de uso comum, das áreas remanescentes, das áreas de preservação permanente, das faixas de segurança de linhas de transmissão de energia, das faixas de domínio de rodovias, dos espaços livres de uso público e das áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do condomínio;
 - e) descrição e quantificação das vias de circulação do condomínio, constando denominação das mesmas;
 - f) enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidade técnica.
- VII - projetos das obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes ou municipalidade, contendo:
 - a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição compacto ou subterrâneo de energia elétrica e de iluminação pública, vistado e aprovado pela empresa prestadora do serviço;

- b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação, vistado e aprovado pela empresa prestadora do serviço;
- c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta e tratamento de esgoto, vistado e aprovado pela empresa prestadora do serviço;
- d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário; com memorial de cálculo, contendo:
 - 1. indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, constando os diâmetros, cotas de fundo e topo entre outras informações;
 - 2. localização das bocas-de-lobo e da canalização pública receptora, com respectivo diâmetro;
 - 3. canalização em galerias ou em canal aberto, com indicação de obras (muro de arrimo, pontilhões) com projeto completo conforme o caso;
 - 4. destino das águas pluviais, conforme definido nas diretrizes básicas do parcelamento;
 - 5. especificação de materiais;
 - 6. detalhes dos dispositivos de drenagem com suas dimensões e especificações, em escala adequada;
 - 7. faixas sanitárias nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas, obedecendo os parâmetros estabelecidos no inciso III do art. 42;
 - 8. memorial de Cálculo de Dimensionamento do Sistema de Drenagem Pluvial contendo no mínimo:
 - 8.1. metodologia de dimensionamento, tendo como diretrizes:
 - 8.1.1. Precipitação pluviométrica mínima de 110 mm/h (cento e dez milímetros por hora) ou estabelecido pelo mapa de isoietas da região;

- 8.1.2. Rede principal com diâmetro mínimo de 0,60 m (sessenta centímetros);
 - 8.1.3. Rede secundária com diâmetro mínimo de 0,40 cm (quarenta centímetros);
 - 8.1.4. Rede transversal com diâmetro mínimo de 0,40 cm (trinta centímetros);
 - 8.1.5. Caimento mínimo da tubulação igual a 1% (um por cento);
 - 8.1.6. Para caimentos iguais ou superiores a 15%, deverão ser previstos elementos para quebra de pressão. Poderão ser considerados como elementos para quebra de pressão, poços de visita, caixas de ligação e até mesmo as próprias caixas de captação (bocas de lobo e similares) caso as mesmas possuam trechos com disposição em série;
 - 8.1.7. Todo o processo de condomínio deverá apresentar o cálculo da bacia hidrográfica.
9. 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.
- 9.1. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do condomínio à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até um curso d'água ou valo de drenagem, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente.
- e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do condomínio (internas e externas), levando em conta o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento, observada a espessura mínima da base + sub-base de 30cm e obedecendo especificações técnicas;
 - f) projeto de sinalização viária contendo no mínimo a sinalização horizontal e vertical, conforme Código de Trânsito Brasileiro;
 - g) projeto rodocicloviário e projeto dos passeios das vias de circulação do condomínio, conforme Plano de Mobilidade e legislação vigente;
 - h) projeto urbanístico e paisagístico de qualificação ambiental das áreas não edificantes, áreas verdes e áreas destinadas a espaços públicos de lazer e convívio social internos ao condomínio, contendo no mínimo projeto da praça, portaria, área de lazer,

com indicação dos equipamentos comunitários e de lazer, mobiliário urbano, arborização, forrações, pavimentação e iluminação a ser implantada em LED, memorial descritivo do projeto contendo a descrição das espécies vegetais e dos demais elementos construtivos do projeto.

i) projeto de obra de arte quando houver.

j) projetos dos alambrados, da calçada e da grama nos fundos de vale;

VIII - Plano de Controle Ambiental – PCA, elaborado de acordo com a Lei Ambiental do Município, devidamente aprovado pelo órgão competente.

§ 1º. Além da documentação do projeto, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio:

I - certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

II - certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

III - certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;

IV - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao parcelador ou empresa parceladora e seus sócios;

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

VI - certidão de baixa do imóvel no cadastro do Instituto Nacional de Reforma Agrária - INCRA;

VII - documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio;

VIII - cronograma físico-financeiro de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;

IX - orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

X - discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução das obras de infraestrutura;

XI - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

XII - outros documentos e informações, a critério da municipalidade;

XIII - no caso de terceiros, apresentar procuração;

XIV - contrato social quando pessoa jurídica.

§ 2º. Na apresentação dos projetos para análise, deverão ser entregues uma via física e em arquivo digital.

§ 3º. Os documentos previstos acima deverão ser precedidos de documento de responsabilidade técnica referente ao projeto e execução de todas as obras necessárias no loteamento, laudos, memoriais, estudos e orçamentos, devidamente assinado pelo profissional responsável.

§ 4º. Os projetos de execução citados neste artigo deverão ser acompanhados de cronograma físico-financeiro e de memorial descritivo das obras e serviços a serem executados;

§ 5º. As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 6º. Todos os documentos e plantas, desde que dentro do seu prazo de validade, deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto.

§ 7º. O prazo máximo para análise do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

§ 8º. 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.

§ 9º. A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

Art. 123. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura, exigidos como condição para a aprovação do condomínio, ficará caucionado um percentual da área total desse, cujo valor corresponda a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º. O valor dos lotes será calculado considerando o valor venal.

§ 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 na sua totalidade.

Art. 124. Além da forma de caução de que trata o art. 139, 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. 125. 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.

Art. 126. Estando o projeto de acordo com as normas e legislações pertinentes, deverão ser apresentadas, no mínimo 04 (quatro) vias físicas dos projetos para aprovação e emissão do Alvará de Loteamento.

Art. 127. Aprovado o projeto de condomínio e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação e expedirá o alvará.

Parágrafo Único. No decreto de aprovação de condomínio deverão constar as condições em que o condomínio é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 128. Por ocasião da aprovação do projeto do condomínio e do recebimento da licença para execução das obras, o proprietário assinará Termo de Compromisso, conforme Anexo VI da presente lei, obrigando-se, dentro dos pressupostos desta Lei, a:

I - executar as obras e serviços de infraestrutura referidas no artigo 47 desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no artigo 103 deste artigo;

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

IV - facilitar a fiscalização permanente da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;

V - não efetuar a venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o artigo 124 desta Lei, para garantia da execução das obras;

VI - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluir as

obras previstas nos incisos I e II deste artigo, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

VI - caucionar áreas e outros bens suficientes, a critério da Municipalidade, para cobertura dos custos de implantação do loteamento.

Art. 129. O prazo máximo para execução das obras do condomínio 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.

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.

Art. 130. 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 da Subseção IV do Título V desta lei, além da apresentação de cópia do alvará de loteamento e do decreto que o instituiu e justificativa técnica para as alterações requeridas.

Parágrafo único. Uma vez aprovada à modificação ou alteração, para aprovação final serão respeitados os mesmos tramites de aprovação de projeto.

Art. 131. 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 III

MODALIDADE DE PARCELAMENTO DE SOLO COMO DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO

Art. 132. O pedido de desmembramento e desdobro, será feito mediante requerimento do interessado ao Município, contendo:

- I - certidão de viabilidade técnica com as informações fornecidas pela Municipalidade;
- II – matrícula do imóvel atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- III - autorização expressa de credor fiduciário, passada em cartório, quando for o caso;
- IV - certidões negativas de tributos municipais (débitos totais do imóvel devem estar quitados);
- V - memoriais descritivos dos mesmos;
- VI - documento de responsabilidade técnica do profissional, referente ao levantamento topográfico e projeto de desmembramento;
- VII - apresentar projeto urbanístico do desmembramento e desdobro, georreferenciado ao Marco Geodésio de código SAT99840, desenhado na escala 1:500 ou maior, para cada lote, indicando a situação original e a projetada, contendo:
 - a) dimensões do imóvel a ser parcelado, de acordo com a matrícula do imóvel (verificar casos § 3º deste artigo);
 - b) curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talvegues existentes de toda a área, incluindo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba;
 - c) mapa temático identificando as áreas não passíveis de parcelamento em virtude de declividade, com inclinações iguais e/ou superiores a 30% (trinta por cento);
 - d) subdivisão da área parcelada com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
 - e) indicação das declividades (%) de todos os lotes, tomando por base linhas perpendiculares às curvas de níveis;

- f) todos os elementos naturais, contendo, cursos d'água, áreas de preservação permanente, nascentes, bosques, banhados e locais sujeitos a inundação e com grande potencial de erosão e demais elementos significativos existentes, incluindo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser parcelada;
 - g) vias de acesso e arruamentos contíguos a todo o perímetro da área e seus respectivos gabaritos;
 - h) faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, faixas não edificantes, caso houverem;
 - i) faixas sanitárias não edificantes nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas, obedecendo a largura mínima estabelecidas no inciso III do art. 42.
 - j) orientação do Norte (Verdadeiro ou Magnético);
 - k) localização de edificações existentes e seus respectivos recuos e afastamentos, observadas as diretrizes previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
 - l) planta de situação/localização;
 - m) quadro de áreas apropriado, demonstrando através de valores absolutos e percentuais, as metragens quadradas:
 - 1. Da área total da gleba;
 - 2. Dos lotes resultado do desmembramento/desdobro;
 - 3. Do total de áreas de preservação permanente, conforme o caso;
 - 4. Das faixas de domínio de rodovias, conforme o caso;
 - 5. Das faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica, conforme o caso;
 - 6. Das faixas sanitárias, conforme o caso.
- VIII – declaração do Responsável Técnico informando que a área referida na matrícula não se encontra em:
- a) terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo á saúde pública;
 - b) terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

c) áreas de preservação ecológicas ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis e áreas preservação ambiental.

IX – declaração de Infraestrutura Básica existente, fornecida pelos órgãos competentes, comprovando a existência de rede de energia elétrica pública e domiciliar, rede de abastecimento de água potável e rede de esgoto sanitário.

X - outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

§ 1º. Na aprovação final, será exigida apresentação do projeto urbanístico em 3 (três) vias plotadas.

§ 2º. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) técnicos e do proprietário, ou seu representante legal, e deverão atender as especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 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/desdobro.

§ 4º. No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área desmembrada, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do desmembramento/desdobro proposto.

§ 5º. De posse da documentação exigida, a Municipalidade terá o prazo de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se sobre a aprovação ou sobre as possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, caso em que este terá 60 (sessenta) dias para reapresentar o projeto revisto, sob pena do indeferimento do pedido, tendo a Prefeitura um outro prazo de 30 (trinta) dias para novo pronunciamento.

Art. 133. Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a

aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I - os lotes desmembrados 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. 134. Após a aprovação do projeto será concedida licença de desmembramento ou desdobro, 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 IV ANEXAÇÃO

Art. 135. A solicitação de aprovação de projeto de anexação de um lote ou parte de lote a outro adjacente, de uma gleba a outra adjacente ou de um lote a uma gleba adjacente, será realizada através de requerimento, que deverá vir acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

- I - certidão de viabilidade técnica com as informações fornecidas pela Municipalidade;
- II matrículas dos imóveis atualizadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- III - autorização expressa de credor fiduciário, passada em cartório, quando for o caso;
- IV - certidões negativas de tributos municipais (débitos totais dos imóveis devem estar

quitados);

V - memoriais descritivos apresentando:

- a) descrição dos lotes objeto dos procedimentos de anexação, com o nome do loteamento, número da quadra, número dos lotes e de seus confrontantes em todas as faces, e dos lotes resultantes;
- b) descrição das áreas não edificáveis e de preservação permanente, se houver;
- c) localização da Zona onde se localizam as glebas e os lotes.

VI - documento de responsabilidade técnica do profissional, referente ao levantamento topográfico e projeto de anexação (desmembramento);

VII - apresentar projeto urbanístico da anexação, georreferenciado ao Marco Geodésio de código SAT99840, desenhado na escala 1:500 ou maior, com a situação existente, situação intermediária e a posterior a anexação, contendo:

- a) Representação e identificação do lote ou gleba existente, da quadra, número do lote, metragem quadrada e seus confrontantes em todas as faces com as dimensões do imóvel, de acordo com a matrícula do imóvel (verificar casos § 3º deste artigo);
- b) Representação e identificação do lote ou gleba ao qual será feita a anexação, quadra, número do lote, metragem quadrada e seus confrontantes em todas as faces com as dimensões do imóvel, de acordo com a matrícula do imóvel (verificar casos § 3º deste artigo);
- c) Representação e identificação do lote, parte do lote ou gleba a ser anexada, metragem quadrada e seus confrontantes em todas as faces com as dimensões do imóvel;
- d) Representação e identificação dos lotes ou glebas após a anexação, número da quadra, metragem quadrada e seus confrontantes em todas as faces com as dimensões dos imóveis;
- e) curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talvegues existentes de toda a área, incluindo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba;

- f) mapa temático identificando as áreas não passíveis de parcelamento em virtude de declividade, com inclinações iguais e/ou superiores a 30% (trinta por cento);
- g) indicação das declividades (%) de todos os lotes, tomando por base linhas perpendiculares às curvas de níveis;
- h) todos os elementos naturais, contendo, cursos d'água, áreas de preservação permanente, nascentes, bosques, banhados e locais sujeitos a inundação e com grande potencial de erosão e demais elementos significativos existentes, incluindo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser parcelada;
- i) vias de acesso e arruamentos contíguos a todo o perímetro da área e seus respectivos gabaritos, bem como das vias que circundam a quadra, com indicação da distância dos lotes até a via mais próxima;
 - faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, faixas não edificantes, caso houverem;
- j) faixas sanitárias não edificantes nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas, obedecendo a largura mínima estabelecidas no inciso III do art. 42.
- k) orientação do Norte (Verdadeiro ou Magnético);
- l) localização de edificações existentes e seus respectivos recuos e afastamentos, observadas as diretrizes previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- m) planta de situação/localização;
- n) quadro de áreas apropriado, demonstrando através de valores absolutos e percentuais, as metragens quadradas:
 - 1. Da área total da gleba;
 - 2. Dos lotes (área a ser anexada e remanescente do lote);
 - 3. Do total de áreas de preservação permanente, conforme o caso;
 - 4. Das faixas de domínio de rodovias, conforme o caso;
 - 5. Das faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica, conforme o caso;

6. Das faixas sanitárias, conforme o caso.

VIII declaração do Responsável Técnico informando que a área referida na matrícula não se encontra em:

- a) terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- b) terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- c) áreas de preservação ecológicas ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis e áreas preservação ambiental.

IX declaração de Infraestrutura Básica existente, fornecida pelos órgãos competentes, comprovando a existência de rede de energia elétrica pública e domiciliar, rede de abastecimento de água potável e rede de esgoto sanitário.

X - outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

§ 1º. Na aprovação final, será exigida apresentação do projeto urbanístico em 3 (três) vias plotadas.

§ 2º. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) técnicos e do proprietário, ou seu representante legal, e deverão atender as especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 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 da anexação.

§ 4º. No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do projeto de anexação.

§ 5º. De posse da documentação exigida, a Municipalidade terá o prazo de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se sobre a aprovação ou sobre as possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, caso em que este terá 60 (sessenta) dias

para reapresentar o projeto revisto, sob pena do indeferimento do pedido, tendo a Prefeitura um outro prazo de 30 (trinta) dias para novo pronunciamento.

Art. 136. Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que a parte restante do lote, ainda que edificada, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Art. 137. Após a aprovação do projeto será concedida a certidão de anexação para averbação no registro de imóveis.

CAPÍTULO V DOS REMEMBRAMENTOS

Art. 138. O pedido de remembramento, será feito mediante requerimento do interessado ao Município, contendo:

- I - certidão de viabilidade técnica com as informações fornecidas pela Municipalidade;
- II – matrícula do imóvel atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- III - autorização expressa de credor fiduciário, passada em cartório, quando for o caso;
- IV - certidões negativas de tributos municipais (débitos totais do imóvel devem estar quitados);
- V - memoriais descritivos dos mesmos;
- VI - documento de responsabilidade técnica do profissional, referente ao levantamento topográfico e projeto de remembramento;
- VII - apresentar projeto urbanístico do remembramento georreferenciado ao Marco Geodésio de código SAT99840, desenhado na escala 1:500 ou maior, contendo:
 - a) dimensões dos imóveis a serem lembrados, de acordo com a matrícula do imóvel (verificar casos § 3º deste artigo);

- b) curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues existentes de toda a área, incluindo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba;
- c) área lembrada com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- d) todos os elementos naturais, contendo, cursos d'água, áreas de preservação permanente, nascentes, bosques, banhados e locais sujeitos a inundação e com grande potencial de erosão e demais elementos significativos existentes;
- e) vias de acesso e arruamentos contíguos a todo o perímetro da área e seus respectivos gabaritos;
- f) faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, faixas não edificantes, caso houverem;
- g) faixas sanitárias não edificantes nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas, obedecendo as larguras mínimas estabelecidas por esta Lei.
- h) orientação do Norte (Verdadeiro ou Magnético);
- i) localização de edificação existentes e seus respectivos recuos e afastamentos, observadas as diretrizes previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- j) planta de situação/localização;
- k) quadro de áreas apropriado, demonstrando através de valores absolutos e percentuais, as metragens quadradas:
 - 1. Da área total da gleba;
 - 2. Do lote resultado do remembramento;
 - 3. Do total de áreas de preservação permanente, conforme o caso;
 - 4. Das faixas de domínio de rodovias, conforme o caso;
 - 5. Das faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica, conforme o caso;
 - 6. Das faixas sanitárias, conforme o caso.

§ 1º. Na aprovação final, será exigida apresentação do projeto urbanístico em 3

(três) vias plotadas.

§ 2º. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) técnicos e do proprietário, ou seu representante legal, e deverão atender as especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 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 remembramento.

§ 4º. No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área lembrada, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do desmembramento proposto.

§ 5º. De posse da documentação exigida, a Municipalidade terá o prazo de 60 (sessenta) dias para pronunciar-se sobre a aprovação ou sobre as possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, caso em que este terá 60 (sessenta) dias para reapresentar o projeto revisto, sob pena do indeferimento do pedido, tendo a Prefeitura um outro prazo de 30 (trinta) dias para novo pronunciamento.

Art. 139. Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que os lotes lembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

Art. 140. Após a aprovação do projeto será concedida licença de 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.

TÍTULO VI

DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

Art. 141. Aprovado o projeto de loteamento, desmembramento, desdobro, condomínio fechado de lotes 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.

§ 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 renovação da liberação do parcelamento e remembramento, mediante requerimento justificado do interessado, desde que o projeto atual esteja de acordo com a aprovação original, mediante o recolhimento de taxa específica.

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

- I- fotos atualizadas da área do empreendimento;
- II- declaração que não houve modificação no projeto aprovado;
- III- apresentação das plantas aprovadas bem como os documentos atualizados previstos no Capítulo IV (adequados a cada caso);
- IV- apresentação do pagamento da nova taxa de análise.

Art. 142. Após o registro do parcelamento é dever do empreendedor entregar as matrículas de todos os imóveis que foram originadas da matrícula principal.

Art. 143. A fiscalização será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 144. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§ 1º. O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º. O parcelador deverá entregar mensalmente os diários de obra dos serviços executados no loteamento.

§ 3º. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

Art. 145. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

Art. 146. A construção de equipamentos que não estiver em conformidade com o projeto aprovado acarretará no embargo do empreendimento, cujas obras poderão continuar após a regularização junto ao órgão competente.

Art. 147. O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo, no prazo prescrito, implicará na aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço conforme previsto na Lei.

Art. 148. Uma vez realizadas as obras de que trata o art. 47 desta Lei, a Municipalidade, a requerimento do interessado acompanhado dos seguintes documentos:

- I - licença para Execução do Loteamento;
- II - anuência do Órgão Ambiental competente conforme o caso, observadas as exigências legais vigentes (LAO);
- III - anuência da autarquia local responsável pela rede de abastecimento d'água e rede de coleta de esgoto sanitário, atestando a execução e funcionamento do sistema;
- IV - anuência da concessionária local responsável pela rede de energia elétrica e iluminação pública, atestando a execução e funcionamento do sistema;
- V - laudos de ensaios de controle tecnológico da pavimentação das vias, incluindo as calçadas;
- VI - anuência do Departamento de Estradas de Rodagem – DEINFRA, para imóveis às margens de rodovias Estaduais;
- VII - anuência do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT, para imóveis às margens de rodovias Federais;
- VIII- Relatório de Conformidade Ambiental, com responsabilidade técnica;
- IX - projeto “As Built”, para situações de pequenas alterações que não desconfigurem o projeto geométrico aprovado.

Art. 149. Após a análise da documentação apresentada será realizada a vistoria e liberação das áreas caucionadas em sua totalidade.

§ 1º. O loteamento poderá ser liberado em duas etapas (50% e 100%), desde que as parcelas em questão estejam implantadas e dotadas da infraestrutura exigida por esta Lei. Com exceção os loteamentos que forem implantados em locais onde parcialmente seus lotes estejam localizados em vias com infraestrutura completa.

§ 2º .A modalidade de parcelamento de solo como Condomínio Fechado de Lotes será liberado quando a totalidade da infraestrutura estiver executada.

§ 3º. Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a Fiscalização Municipal observará o que dispõe o TÍTULO XIII desta lei;

Art. 150. A emissão do Termo de Recebimento do Loteamento e do Condomínio Fechado de Lotes, só será realizada quando concluída todas as obras previstas no projeto definitivo. A municipalidade terá o prazo de trinta dias úteis a partir do protocolo ou do último retorno do processo para reanálise, para realizar a vistoria.

TÍTULO X DOS PROGRAMAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 151. O Programa de Regularização Fundiária (Reurb) do Município de Campos Novos tem por finalidade a regularização fundiária urbana dos assentamentos informais, assim entendidas as ocupações de solo urbano e rural implantadas irregular e clandestinamente, comprovadamente existentes até 22/12/2016, data trazida pela Lei Federal 13.465/2017, de 11/07/2017, abrangendo áreas privadas ou públicas, com ocupação consolidada, utilizadas predominantemente para fins de moradia.

Parágrafo Único. Seguir as diretrizes gerais de política urbana previstas na Lei Federal 13.465/2017, no Plano Diretor de Organização Físico-Territorial e o Decreto que regulamenta o processo administrativo de Regularização Fundiária do município de Campos Novos, com suas alterações.

Art. 152. A presente Lei poderá ser implementada em consonância com o Programa Nacional de Regularização, nos termos da Lei Federal Nº 13.465/2017, de 11/07/2017, e com o Projeto Lar Legal, nos termos da Resolução Nº 08, de 09/06/2014, do Conselho de Magistratura do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, ou outras que as sucederem, e, no que couber, as legislações municipal, estadual ou federal pertinentes.

Art. 153. A regularização de parcelamento do solo promovida nos termos desta Lei Complementar não isenta o loteador faltoso das penalidades civis, criminais e administrativas previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sem prejuízo das demais cominações legais.

TÍTULO XI DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 154. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Municipalidade.

§ 1º. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao respectivo órgão de classe.

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

§ 3º. A Municipalidade não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

TÍTULO XII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 155. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

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

quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária, conforme quadro de multas constante no Anexo VII da presente lei, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal.

IV - cassação da licença para parcelar.

§ 1º. Será aplicada advertência simples quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3º. A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente da Municipalidade.

§ 4º. O parcelador que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

§ 5º. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no artigo 50 da Lei Federal nº 6.766/79, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

Art. 156. O prazo máximo para que seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Vencido o prazo previsto no caput, a administração poderá deferir no prazo, mediante requerimento justificado do interessado, desde que o projeto atual esteja de acordo com a aprovação original, mediante o recolhimento de taxa específica.

Art. 157. As infrações da presente lei darão motivo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pelo município de Campos Novos, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições desta lei e outras leis pertinentes à matéria, sem prejuízo das demais disposições deste capítulo.

Art. 158. Após a publicação desta Lei, tendo a Prefeitura Municipal ciência sobre a existência de arruamento, loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento realizado sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado para, no prazo de 90 (noventa) dias, pagar a multa prevista no artigo 153 e regularizar a situação do imóvel, adaptando-os às exigências desta lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

Parágrafo único. Não cumpridas às exigências constantes da notificação no prazo fixado, será lavrado o auto de infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 159. Fica sujeito a multa correspondentes as especificações contidas no quadro de multas do Anexo VII da presente lei, 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.

TÍTULO XIII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 160. 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. 161. 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. 162. 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. 163. 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. 164. Os parcelamentos irregulares ou clandestinos serão passíveis de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos na presente lei, desde que os responsáveis pelos parcelamentos ofereçam compensação a coletividade em obediência ao plano diretor.

Art. 165. Os processos a partir da solicitação das diretrizes básicas do parcelamento com consulta de viabilidade técnica vigente, protocolados até a entrada em vigor desta lei, serão analisados com base na legislação anterior.

Parágrafo único. O interessado deverá aprovar o projeto urbanístico básico no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da alteração da legislação, sob pena de invalidação das diretrizes e arquivamento dos projetos.

Art. 166. Os processos de consulta de viabilidade, aprovação de projetos, licenciamentos de obras, renovação de alvará, emissão de habite-se, protocolados até a entrada em vigor desta lei, serão analisados com base na legislação anterior.



MUNICÍPIO DE
CAMPOS NOVOS
Rua Expedicionário João Batista de Almeida, 323
Centro - 89620.000 - Santa Catarina

Art. 167. Esta lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se a Lei nº. 03/2018 de 07 de junho de 2018, e demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Campos Novos, em 25 de novembro de 2024.

GILMAR MARCO PEREIRA
Prefeito Municipal