

## Sumário

|  |    |
|--|----|
| CAPÍTULO I .....   | 3  |
| Das Disposições Gerais .....   | 3  |
| SEÇÃO I .....  | 3  |
| Dos Objetivos .....  | 3  |
| SEÇÃO II .....   | 3  |
| Das Definições .....   | 3  |
| CAPÍTULO II .....  | 6  |
| Das Requisitos Urbanísticos e Ambientais .....                                       | 6  |
| SEÇÃO I .....  | 6  |
| Das Diretrizes Gerais .....  | 6  |
| SEÇÃO II .....   | 7  |
| Dos Lotes e Quadras .....  | 7  |
| SEÇÃO III .....  | 7  |
| Das Áreas Destinadas ao Uso Público .....  | 7  |
| SEÇÃO IV .....   | 10 |
| Do sistema de circulação .....   | 10 |
| SEÇÃO V .....  | 12 |
| Das Disposições Especiais .....  | 12 |
| CAPÍTULO III .....   | 13 |
| Do Processo para Aprovação de Loteamentos .....                                      | 13 |
| SEÇÃO I .....  | 13 |
| Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Loteamento .....                      | 13 |
| SEÇÃO II .....   | 16 |
| Licença Preliminar de Projeto de Loteamento para Implantação de Infraestrutura ..... | 16 |
| SEÇÃO III .....  | 21 |
| Fiscalização .....   | 21 |
| SEÇÃO IV .....   | 22 |
| Das Garantias .....  | 22 |
| SEÇÃO V .....  | 24 |
| Licença Municipal Definitiva .....   | 24 |
| SEÇÃO VI .....   | 25 |
| Das Alterações no Projeto Aprovado .....   | 25 |
| CAPÍTULO IV .....  | 25 |
| Da Execução das Obras dos Loteamentos .....  | 25 |
| CAPÍTULO V .....   | 28 |

|   |    |
|---|----|
| Do processo para aprovação de Desmembramento, Remembramento e Retificação Administrativa..... | 28 |
| SEÇÃO I.....  | 28 |
| Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Desmembramento .....                           | 28 |
| SEÇÃO II.....   | 32 |
| Do Projeto e aprovação de Desmembramento, Remembramento e Retificação Administrativa.....     | 32 |
| CAPÍTULO VI.....  | 34 |
| Dos Parcelamentos e Assentamentos Especiais.....  | 34 |
| SEÇÃO I.....  | 34 |
| Dos Parcelamentos Clandestinos e Irregulares .....  | 34 |
| SEÇÃO II.....   | 34 |
| Dos Processos de Regularização Fundiária.....   | 34 |
| SEÇÃO III.....  | 35 |
| Dos Condomínios de Lotes.....   | 35 |
| Subseção I.....   | 36 |
| Da Articulação com o Sistema Viário Municipal e das Vias Internas de Circulação .....         | 36 |
| Subseção II .....   | 37 |
| Dos Condomínios de Lotes de Grande Porte .....  | 37 |
| Subseção II .....   | 38 |
| Dos Condomínios de Lotes de Pequeno Porte.....  | 38 |
| CAPÍTULO VII.....   | 40 |
| Das Responsabilidades Técnicas.....   | 40 |
| CAPÍTULO VIII.....  | 41 |
| Das Penalidades .....   | 41 |
| CAPÍTULO IX.....  | 42 |
| Das Disposições Finais .....  | 42 |
| ANEXO I .....   | 44 |
| PROJETOS DE PAVIMENTAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS - EXIGÊNCIAS MÍNIMAS.....                           | 44 |
| 1. GENERALIDADES .....  | 44 |
| 2. DA REDE PLUVIAL.....   | 44 |
| 3. PAVIMENTAÇÃO BLOCOS DE CONCRETO PRÉ-MOLDADOS.....  | 44 |
| 4. PAVIMENTAÇÃO PARELEPÍPEDO DE BASALTO REGULAR.....  | 45 |
| 5. PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA (CBUQ) .....  | 45 |
| 6. MEIO FIO DE CONCRETO .....   | 46 |
| 7. REDE ELÉTRICA E DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA.....   | 46 |

## CAPÍTULO I Das Disposições Gerais

### SEÇÃO I Dos Objetivos

**Art. 1º** - A presente legislação estabelece os requisitos urbanísticos e procedimentos administrativos a serem respeitados para fins de aprovação de projetos e obras de parcelamento do solo e de regularização fundiária no Município de Ascurra, levando-se em consideração especialmente as diretrizes contidas no Plano Diretor Municipal Lei Complementar nº 74 de 06/11/2007 e na Lei Federal nº 10.257/2001, denominada de Estatuto da Cidade.

**Parágrafo Único** - Para a efetiva aplicação desta Lei também **deverão ser levadas em consideração as** demais normas específicas de âmbito federal e estadual, bem como a legislação correlata que com ela seja compatível.

**Art. 2º** - Esta Lei tem como objetivos:

- I. Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
- II. Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III. Evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- IV. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 3º** - O parcelamento do solo, para fins urbanos, obedecerá às diretrizes urbanísticas contidas no Plano Diretor, na presente Lei, além das exigências constantes na legislação federal e estadual pertinente, bem como depende de prévia aprovação e expedição de licenciamento do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo Único.** Somente é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas incluídas no perímetro urbano, através de lei.

### SEÇÃO II Das Definições

**Art. 4º** - Para os efeitos da presente legislação de parcelamento do solo e de regularização fundiária no Município de Ascurra, **são adotados os** seguintes conceitos:

- I. **área urbana:** parcela do território municipal, contínua ou não, classificada e incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;
- II. **área rural:** parcela do território municipal não incluída no perímetro urbano.
- III. **regularização fundiária:** o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes

- às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- IV. **gleba:** o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- V. **lote:** a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento;
- VI. **unidade autônoma:** a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio amparado em lei federal;
- VII. **fração ideal:** o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio **de lotes**, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- VIII. **loteamento** - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- IX. **desmembramento:** a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique a abertura de novas áreas destinadas a uso público, ou o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
- X. **remembramento:** reunificação de dois ou mais lotes para constituição de um lote único que não implique em modificações urbanísticas;
- XI. **condomínio de lotes:** qualquer modalidade de parcelamento em que os lotes resultantes constituem unidades autônomas de um condomínio às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, estando esta figura jurídica regulada por esta lei e demais leis federais que versam sobre a matéria, especificamente a lei federal 6.766/79.
- XII. **áreas de uso público:** aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;
- XIII. **equipamentos comunitários:** os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;
- XIV. **infraestrutura básica:** os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais **e iluminação e pavimentação públicas, com a devida sinalização horizontal e vertical;**
- XV. **área verde:** área de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, **que desempenha a função de recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre, a função ecológica e/ou paisagística, propiciando a melhoria da qualidade ambiental, funcional e estética da cidade, sendo dotados de vegetação e espaços livres de impermeabilização, admitindo-se intervenções como por exemplo, caminhos, trilhas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves.**
- XVI. **alinhamento de muro:** linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público, definida pelo gabarito oficial da via pública, estabelecido no decreto ou lei de criação da mesma;
- XVII. **assentamentos informais:** áreas urbanas ou rurais, que compreendam ocupações ou parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes e edificações, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular

do domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

- XVIII. **empreendedor:** o responsável pela implantação do parcelamento, que pode ser:
- o proprietário do imóvel a ser parcelado;
  - o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
  - o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
  - a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;
  - cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.
- XIX. **calçada:** parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;
- XX. **passaio:** parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;
- XXI. **via:** superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central;
- XXII. **área de utilidade pública (AUP):** área de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada aos equipamentos urbanos e comunitários/institucionais;
- XXIII. **área de manutenção de cobertura florestal:** aquela destinada à preservação de vegetação nativa em estágio médio ou avançado de regeneração para fins de proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, de acordo com a Lei Federal n.º 11.428, de 22 de dezembro de 2006 - Lei da Mata Atlântica.
- XXIV. **área útil mínima:** área do lote passível de edificação, de modo que, sendo retiradas as áreas *non aedificandi*, esta [área deve ser compatível com os parâmetros urbanísticos específicos da zona em que se encontra.
- XXV. **passa-fauna:** são técnicas construtivas, planejadas e destinadas para a passagem de animais, quando estes são impedidos por obstáculos criados em seu meio natural e tem o intuito de promover uma nova orientação segura para que seus hábitos e necessidades não sejam prejudicados, podem ser aéreos ou subterrâneos, desde que garantam trânsito seguro aos animais, devem ser em número e dimensões adequados às necessidades da fauna ali existente.
- XXVI. **unidade autônoma:** é a área privativa que corresponde aos lotes edificados ou não de um condomínio

**Parágrafo único.** Para fins de aprovação de parcelamentos no município, não existe a figura do **loteamento de acesso controlado**, definido, nos termos da Lei Federal nº 6766/79, como a modalidade de loteamento cujo controle de acesso deve ser regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, desde que identificados ou cadastrados.

## CAPÍTULO II Dos Requisitos Urbanísticos e Ambientais

### SEÇÃO I

#### Das Diretrizes Gerais

**Art. 5º** - Não é permitido o parcelamento do solo urbano, nas situações previstas pela legislação federal, em especial:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos à inundações segundo dados técnicos da Prefeitura;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com quaisquer materiais nocivos à saúde pública, sem prévio saneamento e estudo de impacto ambiental;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo, nos parcelamentos integrados à edificação ou se o empreendedor implementar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra situações de risco, sob responsabilidade técnica de profissional habilitado e aprovado pelo órgão municipal competente;
- IV. Em áreas classificadas como sendo de preservação permanente (APP's), áreas de proteção ambiental (APA) e áreas que possam afetar o patrimônio histórico-cultural e paisagístico previsto por lei municipal, salvo nos casos previstos em lei;
- V. Em terrenos cujas condições sanitárias possam causar prejuízo para a saúde ou em áreas onde a poluição não permita condições suportáveis, até a sua comprovada correção, atestada pelo órgão municipal competente;
- VI. Em terrenos onde as condições geológicas não sejam seguras ou apresentem riscos à edificação e seus moradores;

§ 1º Caso o interessado conteste a avaliação da Prefeitura em relação à situação prevista no inciso VI, este deverá apresentar laudo geológico assinado por profissional habilitado pelo CREA, que será analisado pelo órgão competente para seu parecer final.

§ 2º Quando existir áreas definidas no caput deste artigo, para fins de parcelamento do solo, as mesmas serão gravadas como "área *non aedificandi*", devendo obrigatoriamente o lote atingido apresentar a área útil mínima definida conforme a zona do imóvel na Lei de Uso e Ocupação do Solo, assim como respeitar suas demais diretrizes.

**Art. 6º** - A Municipalidade, a seu critério, poderá estabelecer faixas "*non aedificandi*" com largura necessária à proteção e segurança das áreas e construções marginais a cursos d'água em razão de cotas de enchente, além das áreas de preservação permanente (APP).

**Art. 7º** - No caso de áreas consideradas de interesse especial, assim classificadas pelo Plano Diretor, o parcelamento do solo para fins urbanos, somente será permitido após parecer dos órgãos competentes, no âmbito municipal, estadual e federal.

## SEÇÃO II

### Dos Lotes e Quadras

**Art. 8º** - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Ascurra deverá obedecer aos critérios, diretrizes e parâmetros mínimos estabelecidos pelo Plano Diretor.

§ 1º As dimensões mínimas do lote são definidas pelo Plano Diretor, segundo a Zona em que se situem, e somente **poderão ser alteradas** caso o loteamento seja enquadrado como de interesse social, com autorização legislativa, ou ainda, enquadrado como programa oficial de habitação.

§ 2º Os lotes situados em esquinas devem obedecer às exigências cabíveis de testada mínima segundo Anexo III da Lei do Plano Diretor, devendo porém os lotes de esquina possuir **área mínima 30% (trinta por cento) maior que as definições do § 1º e a testada mínima estabelecida para o lote deverá ser acrescida do recuo obrigatório previsto para a zona onde o terreno se localiza.**

**Art. 9º** - As quadras padrão, não poderão ter comprimento acima de 200 (duzentos) metros, salvo em casos excepcionais que serão autorizados em face das condições topográficas ou naturais que impliquem necessariamente em outra solução urbanística.

§ 1º No caso de loteamento destinado a fins industriais, a distância máxima entre as quadras será determinada pelo órgão municipal competente, **não podendo ultrapassar a distância de 600m (seiscentos metros).**

**§2º Para o caso de articulação com loteamentos já existentes quando da aprovação desta lei, o município pode aprovar quadras de, no máximo, 250m.**

**Art. 10** - Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados à jusante deverão ser gravados de **faixa de drenagem/sanitária** para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados à montante, **sendo tais obras de drenagem custeadas pelo empreendedor.**

§ 1º Estas áreas deverão ser reservadas como faixas não edificantes conforme legislação correspondente, sendo que as mesmas deverão constar no memorial descritivo do lote e consequentemente na escritura do imóvel.

§ 2º É proibida a passagem de tubulação de canalização de córregos no interior dos lotes, exceto no caso de faixas sanitárias necessárias e autorizadas pelo órgão ambiental competente.

## SEÇÃO III

### Das Áreas Destinadas ao Uso Público

**Art. 11** - Em loteamentos, o empreendedor da área cederá ao município, sem ônus para este, a percentagem de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total parcelável, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de:

- a) Área destinada ao sistema viário;
- b) Área de Utilidade Pública (AUP);
- c) Área Verde; e
- d) Área destinada à Habitação de Interesse Social (AHIS).

§1º Da área total parcelável dos loteamentos, será considerado o percentual mínimo de 5% para Área de Utilidade Pública (AUP), de 10% para Área Verde;

§ 2º Considera-se habitação de interesse social aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 05 (cinco) salários-mínimos.

§ 3º As áreas destinadas à Área Verde e à Área de Utilidade Pública (AUP) podem ser contíguas, mas não podem sobrepor-se.

§ 4º As Áreas Verdes e as Áreas de Utilidade Pública (AUP) deverão ter acesso por via oficial de circulação, respeitando os parâmetros mínimos instituídos em lei municipal.

§ 5º A localização das áreas destinadas ao uso público será determinada pelo órgão municipal competente com parecer do órgão ambiental, de modo a integrá-las harmonicamente à estrutura urbana, considerando os seguintes fatores:

- I. Acessibilidade da área em relação ao conjunto;
- II. Minimização das intervenções no meio físico;
- III. Topografia adequada.

§ 6º Tratando-se de outra área de mesma natureza, AUP ou Área Verde, em parcelamentos adjacentes, ambas serão localizadas de forma que fiquem contíguas, quando possível, de acordo com diretrizes do município.

§ 7º Serão computados como parte da rede viária e não como Área Verde os canteiros centrais ao longo das vias, as praças de rotatória e as áreas localizadas entre os passeios e os alinhamentos dos lotes.

§ 8º As Áreas de Preservação Permanente não podem ser computadas para o cálculo e destinação da Área Verde de Recreação.

**Art. 12** - Fica facultado ao loteador propor que a **Área de Manutenção da Cobertura Florestal (AVMCF)**, prevista na Lei Federal nº 11.428/2006, seja sobreposta à Área Verde de Recreação (AVR) em até 50% desta, observadas as disposições desta Lei.

§ 1º A sobreposição de que trata este artigo somente será permitida na porção da Área Verde de Recreação (AVR) que estiver ocupada originariamente por vegetação no estágio de sucessão idêntico ou superior ao que se pretende garantir a cobertura florestal, esta condição deverá ser comprovada por meio de inventário florestal, nos termos da Resolução CONAMA, estará sujeita a avaliação e análise do órgão ambiental e é vedada a reposição florestal para tais fins.

§ 2º Havendo a sobreposição prevista neste artigo, deverá ser feita a averbação na matrícula do imóvel junto ao Registro de Imóveis competente, de que as áreas envolvidas compreendem a **Área de Manutenção da Cobertura Florestal (AVMCF)**, prevista na Lei Federal nº 11.428/2006, a ser realizado no ato do registro do parcelamento de solo.



**Art. 13** - Fica facultado ao loteador utilizar a **Área de Manutenção da Cobertura Florestal (AVMCF)**, prevista na Lei Federal nº 11.428/2006, sobrepondo-a à Área de Preservação Permanente em até 100% desta, estipulada na Lei Federal nº 12.651/2012, observadas as disposições desta Lei.

§ 1º Somente será aceita a condição prevista neste artigo, se a área de preservação permanente estiver ocupada por vegetação no estágio de sucessão idêntico ou superior ao que se pretende garantir a cobertura florestal, esta condição deverá ser comprovada por meio de inventário florestal, nos termos da Resolução CONAMA, e estará sujeita a avaliação e análise do órgão ambiental.

§ 2º Havendo a sobreposição prevista neste artigo, deverá ser feita a averbação na matrícula do imóvel junto ao Registro de Imóveis competente, de que as áreas envolvidas compreendem a **Área de Manutenção da Cobertura Florestal (AVMCF)**, prevista na Lei Federal nº 11.428/2006, a ser realizado no ato do registro do parcelamento de solo.

**Art. 14** - Em parcelamentos que resultem em um total de áreas públicas a serem transferidas, inferior a 1.800m<sup>2</sup> (um mil e oitocentos metros quadrados), excetuando-se as áreas de vias, o órgão municipal competente poderá solicitar ou aceitar doação em áreas diversas da parcelada, ou ainda uma contrapartida financeira de valor equivalente que será direcionada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento.

§ 1º A análise da área a ser transferida em local diverso do parcelamento e a possibilidade de contrapartida financeira serão avaliadas pelo órgão municipal competente, com subsídio da Comissão de Valores Imobiliários no caso da contrapartida financeira.

§ 2º Ainda na hipótese de contrapartida financeira, prevista no caput, esta deverá ser aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Ascurra e revertida para o Fundo Municipal de Desenvolvimento.

**Art. 15** - As Áreas Verdes de Recreação devem, preferencialmente, conformar uma unidade, no entanto, quando não houver alternativa projetual à divisão dessas áreas em dois ou mais fragmentos, o empreendedor deverá prever, às suas custas, passa-faunas, a fim de promover o trânsito seguro dos animais entre os fragmentos.

**Art. 16** - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes constituem patrimônio da municipalidade a partir do registro em cartório do parcelamento em questão.

**Parágrafo Único.** O poder Público Municipal não pode alienar as áreas previstas no "caput" deste artigo, assegurando-lhes a finalidade indicada quando do registro do loteamento e atendendo as diretrizes da Lei do Plano Diretor, salvo nos casos previsto em lei, e com autorização legislativa.

**Art. 17** - É de responsabilidade do loteador, a execução do sistema de viário conforme projeto aprovado, colocação de meio-fio, demarcação das quadras e lotes, implantação dos sistemas de abastecimento de água, de energia elétrica e serviços de esgotamento das águas pluviais.

**Art. 18** - Ao longo das águas correntes e dormentes, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de energia é obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, e ao longo das faixas de domínio das rodovias a reserva de uma

faixa edificável de 05 (cinco) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação federal, estadual, ou da concessionária do serviço.

**Parágrafo único.** Nas áreas consideradas como fundo de vales e talwegues, o projeto de **parcelamento** deverá prever soluções para o escoamento das águas pluviais e, se for o caso, para a rede de esgotamento sanitário.

## **SEÇÃO IV**

### **Do sistema de circulação**

**Art. 19** - O sistema de circulação viária constante do projeto de parcelamento do solo deverá obedecer às determinações previstas no Plano Diretor e, quando for o caso, na legislação estadual ou federal correlata.

§ 1º A hierarquização e a classificação das vias propostas no projeto de parcelamento, bem como seu projeto físico de dimensionamento do gabarito das vias e passeios, deverão respeitar as diretrizes urbanísticas estabelecidas na Consulta Prévia, bem como às demais exigências do Plano Diretor ou da legislação específica.

§ 2º Na aprovação de loteamento será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas articular-se com as vias adjacentes oficiadas, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 3º Cabe ao **empreendedor** promover a arborização das vias de circulação do loteamento, segundo as diretrizes e especificações técnicas definidas pela Prefeitura Municipal.

**Art. 20** - A articulação entre o arruamento proposto e o sistema viário municipal existente deverá ser executada mediante orientações específicas emitidas pelo Município, nas Diretrizes, resultado da etapa de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Loteamento durante o processo de aprovação do loteamento.

§ 1º Os projetos de vias deverão ser orientados segundo traçados que produzam o menor impacto possível sobre a formação geológica e topográfica do terreno, o mínimo atingimento de fragmentos florestais, e a mínima alteração possível do sistema natural de drenagem.

§ 2º Todas as estruturas naturais, geológicas ou de drenagem, alteradas pela implantação de vias deverão ser estabilizadas através de obras de engenharia.

§ 3º As diretrizes das vias deverão acompanhar o máximo possível a orientação das curvas de nível do terreno e evitar a transposição de linhas naturais de drenagem.

§ 4º Para o caso de ruas que possuem percursos não retilíneos em seu desenho, por conta de obstáculos existentes ou para que melhor se acomodem em relação às curvas de nível, o raio mínimo exigido é de 25m (vinte e cinco metros).

**Art. 21** - O projeto do sistema de circulação viária deverá ainda observar as exigências contidas no Código Brasileiro de Trânsito e nas normas de acessibilidade universal, em especial, as leis e normas que tratam dos quesitos necessários aos portadores de deficiência física e de necessidades especiais, observando os seguintes itens:

§ 1º A largura de uma nova via que constituir prolongamento de outra já existente, não poderá ser inferior à largura desta última.

**§ 2º** Os afastamentos e recuos ao longo da BR-470 deverão respeitar a faixa de domínio determinada pelo Órgão Federal Competente.

**Art. 22** - A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2,0% (dois por cento), e convexa, observado o seguinte:

- I. A declividade mínima das vias será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento);
- II. A declividade máxima é 20% (vinte por cento), mas em trechos inferiores a 100m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade de 25% (vinte e cinco por cento);
- III. As quebras de gradiente, quando não for possível situá-las nas esquinas, devem ser suavizadas por curvas parabólicas;
- IV. Nas intersecções de vias, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos.
- V. Quando da interseção de vias, o raio de curva de transição mínimo para concordância dos alinhamentos das vias locais e coletoras é de 6,00m (seis metros), e de 10,00m (dez metros) para as vias arteriais.

**Art. 23** - As novas vias serão classificadas de acordo com a sua função, importância no esquema viário geral e do fluxo a que deverão atender e terão gabarito definido conforme a tabela a seguir:

| <b>Classificação</b> | <b>Calçada Esquerda(m)</b> | <b>Pista (m)</b> | <b>Calçada Direita (m)</b> | <b>Ciclovia e/ou ciclofaixa (m)</b> | <b>Total (m)</b> |
|----------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Arterial             | 3,00                       | 10,00            | 3,00                       | 2,50                                | 18,50            |
| Coletora             | 2,00                       | 10,00            | 2,00                       |                                     | 14,00            |
| Local                | 2,00                       | 8,00             | 2,00                       |                                     | 12,00            |

**§ 1º** O órgão municipal competente determinará a classificação da via a ser criada, conforme sua localização, topografia e integração com o sistema viário existente.

**§ 2º** O órgão municipal competente exigirá, se julgar necessário, que as novas vias criadas devido a novos parcelamentos tenham:

- I. Gabarito específico, independentemente da classificação da(s) nova(s) via(s), desde que devidamente justificado e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II. Interligação em mais pontos do sistema viário existente para melhorar a integração do sistema.

**§ 3º** As vias existentes cujas condições de ocupação não permitam seu enquadramento nas dimensões determinadas pela sua posição na hierarquia do sistema viário, deverão merecer estudo detalhado para cada caso, não podendo a pista ter largura inferior a 6 m (seis metros).

**§ 4º** A largura da via (considerando todos os seus componentes conforme disposto no artigo 4º, XXI) que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de projeto de loteamento já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que as dimensões da via existente sejam maiores do que as previstas no caput para a sua classificação.

**Art. 24** - Nas novas vias sem saída e sem possibilidade de prolongamento, deverá ser construída uma praça de retorno, simétrica ao eixo ou não, que permita a inscrição de um círculo com raio interno igual a 7,00m (sete metros) e com calçada de mesma largura do passeio da via em todo seu contorno.

**Art. 25** - Os gabaritos de todas as vias serão marcados simetricamente a partir do eixo da via.

**§ 1º** Quando a largura atual da pista de uma via já é maior que a oficial definida para esta via, a pista atual deve ser mantida em todos os seus prolongamentos resultantes de novos parcelamentos.

**§ 2º** Quando a largura total da via é maior que o gabarito oficial definido, esta largura deverá ser mantida, mesmo que o passeio venha a ficar maior que o definido no gabarito oficial da via.

**Art. 26** - No projeto das novas vias, criadas a partir de parcelamento do solo, bem como no caso de vias existentes, fica permitida a implantação medidas de moderação de tráfego, como chicanas, mudança de revestimento, entradas e portais, espaços compartilhados, entre outros, obedecidas as diretrizes do órgão municipal competente e a legislação nacional de trânsito

## SEÇÃO V

### Das Disposições Especiais

**Art. 27** - O projeto de parcelamento do solo destinado para fins industriais deve obedecer às normas estabelecidas pelo Plano Diretor, bem como respeitar a legislação ambiental estabelecida pela legislação federal e estadual e demais normas correlatas.

**Parágrafo Único** - O parcelamento do solo para uso industrial deve garantir áreas de estacionamento, circulação e de manobras para veículos de carga, com dimensões compatíveis ao porte da atividade, definidas no ato da Consulta Prévia, conforme legislação municipal pertinente.

**Art. 28** - Deve ser submetido à prévia anuência do órgão estadual ou federal competente o parcelamento do solo que se enquadre nas seguintes condições:

- I. Localizado em área de proteção ambiental, histórico-cultural, paisagística e arqueológica, assim definidas por legislação estadual ou federal;
  - a) Localizado em áreas limítrofes dos Municípios ou que sua abrangência territorial pertença a mais de um Município;
  - b) Quando o empreendimento possuir área total superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

**Art. 29** - A Prefeitura Municipal poderá exigir do **empreendedor**, área a ser determinada através de decisão fundamentada nas diretrizes urbanísticas e ambientais do município para fins de implantação de equipamentos comunitários de uso coletivo e público.

**Parágrafo Único** - As áreas destinadas ou requisitadas pela municipalidade para implantação de equipamentos comunitários devem ter seu uso garantido à implantação dos mesmos, atendendo as disposições do Plano Diretor.

**Art. 30** - A existência comprovada de cursos hídricos na gleba a ser loteada, implica por parte do loteador, em respeitar a legislação ambiental que disciplina essa questão, e não podem ser aterrados, canalizados ou tubulados, sem prévia anuência da Prefeitura Municipal ou do órgão estadual competente, quando for o caso.

**Art. 31** - A nomenclatura utilizada para denominar o parcelamento não poderá ser igual a já utilizada para identificar outro empreendimento, setor, localidade ou bairro já existente.

**Parágrafo Único** - A identificação das vidas e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

### **CAPÍTULO III**

#### **Do Processo para Aprovação de Loteamentos**

**Art. 32** - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Ascurra depende de aprovação dos órgãos competentes.

#### **SEÇÃO I**

##### **Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Loteamento**

**Art. 33** - O procedimento para aprovação de projetos de loteamento obedecerá às seguintes fases:

- I. Consulta de Viabilidade Técnica;
- II. Projeto Preliminar

**Art. 34** - O interessado em elaborar qualquer projeto de parcelamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes urbanísticas e ambientais mínimas para a elaboração do projeto e posterior licenciamento das obras.

**§ 1º** - A Prefeitura Municipal tem prazo de até 10 (dez) dias úteis para fornecer as diretrizes urbanísticas e ambientais mínimas, as quais terão validade por até 6 (seis) meses após a sua expedição, podendo ser renovada por igual período, mediante solicitação expressa protocolada pelo empreendedor.

**§ 2º** O Município dilatará o prazo para expedição de diretrizes nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento.

**Art. 35** - No ato da Consulta Prévia, o interessado deve apresentar os seguintes documentos para análise:

- I. Certidão do Registro de Imóveis atualizada da área a ser parcelada, com todas as suas dimensões;
- II. Croqui indicando a área a ser parcelada com dimensões e distância até a esquina ou edificação numerada mais próxima, direção do norte e águas correntes e **dormentes**;
- III. Quando for o caso, indicar as áreas que possam apresentar algum tipo de risco geológico com laudo técnico executado por profissional habilitado, atestando as suas condições geotécnicas e as obras necessárias para sua contenção ou eliminação;
- IV. **Apresentar certidão dos órgãos competentes pelo abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, atestando o atendimento ou a possibilidade de atendimento desses serviços no local.**
- V. **Averbação da área de manutenção de cobertura florestal de acordo com a Lei Federal nº 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica).**

§ 1º Quando o parcelamento for feito em apenas uma parte do terreno ou, o proprietário possuir uma área maior que seja contígua ao parcelamento em questão, o requerente deve apresentar as plantas referidas no Inciso II deste Artigo abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 2º Sempre que se fizer necessário e, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, poderá ser exigida a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite a ser estipulado pela Prefeitura.

**§3º Os procedimentos administrativos e documentais referentes ao caput deste artigo serão regulamentados em Instrução Normativa emitida pelo poder executivo municipal.**

**Art. 36** - A aprovação do projeto de parcelamento está condicionada à obtenção da viabilidade técnica do abastecimento de água e de energia elétrica às áreas a serem parceladas, bem como do esgotamento sanitário e do escoamento de águas pluviais.

**Parágrafo Único** - O parecer sobre viabilidade técnica de que trata o *caput* do artigo é **antecedido** da apresentação de pareceres detalhados, com posicionamento, emitidos pela(s) concessionária(s) dos serviços e pelo órgão técnico municipal.

**Art. 37**– **Em caso de resposta favorável à Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Loteamento** a Prefeitura Municipal indicará as seguintes diretrizes, **com base nos documentos fornecidos pelo requerente**:

- I. As vias de circulação do Sistema Viário Básico do Município, **existentes e previstas, a serem respeitadas** de modo a permitir o enquadramento e o entrosamento do sistema viário proposto, assim como suas dimensões mínimas;
- II. Indicação das faixas sanitárias e das faixas não edificáveis exigidas por lei, bem como **aquelas** destinadas ao escoamento de águas pluviais e da rede de esgotamento sanitário, quando for o caso;
- III. Os parâmetros previstos pelo zoneamento da área, com a indicação dos usos compatíveis, conforme o Plano Diretor;
- IV. **Infraestrutura** urbana exigida;
- V. Necessidade de requerer pareceres das **prestadores de serviço** responsáveis pelo Abastecimento de Água potável e energia elétrica;

- VI. Necessidade de elaboração de EIA ou EIV;
- VII. A necessidade de proceder à atualização da matrícula;
- VIII. A relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes;
- IX. As áreas a serem transferidas ao Município;
- X. As justificativas em caso de inviabilidade do empreendimento.

**Parágrafo único.** Caso a infraestrutura básica for insuficiente ou não existir no acesso à área onde se pretende instalar o loteamento, fica a cargo do empreendedor a elaboração de projeto e execução desta, que deve atender de acordo com a futura demanda gerada pelo acréscimo de população, dentre outras que o caso concreto exigir, no mínimo o seguinte:

- a) obras de galerias de águas pluviais em vias de acesso ao parcelamento;
- b) prolongamento da rede de abastecimento de água;
- c) obras de terraplanagem nas vias de acesso ao parcelamento;
- d) obras de pavimentação asfáltica nas vias de acesso ao parcelamento;
- e) construção ou adequação de bueiros, pontes ou viadutos para transposição de córregos, estradas, ou qualquer obstáculo físico que exigir tal providência nas vias de acesso ao parcelamento;
- f) remanejamento ou extensão de linhas de energia elétrica;
- g) instalação de iluminação pública em vias de acesso ao parcelamento;
- h) construção de sistemas individualizados de coleta e tratamento de esgotos sanitários ou extensão de emissários para interligação na rede existente.

**Art. 38** - Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ainda ser solicitado pela Prefeitura Municipal:

- I. Elaboração de 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 apresentam comportamento geotécnico homogêneo;
- II. Estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

**§ 1º** As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas 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 e drenagens.

**§ 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 15% (quinze por cento);
- II. Mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos alagadiços ou de elevado grau de compactação;

- III. Mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;
- IV. Presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;
- V. 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;
- VI. Áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

**Art. 39** - As diretrizes básicas expedidas não implicam na aprovação do projeto de parcelamento do solo pelo órgão municipal competente.

## SEÇÃO II

### Licença Preliminar de Projeto de Loteamento para Implantação de Infraestrutura

**Art. 40** - Orientado pelas diretrizes urbanísticas fixadas pela Consulta Prévia e dentro do prazo máximo de 06 (seis) meses, o loteador apresentará os seguintes documentos, inicialmente para análise do projeto urbanístico:

- I. Requerimento solicitando aprovação do projeto (protocolo em formulário próprio da Prefeitura);
- II. Cópia da consulta prévia de viabilidade técnica;
- III. Certidão narrativa atualizada do imóvel;
- IV. Certidão negativa de débitos fornecida pelo Município;
- V. Licença ambiental prévia e de instalação;
- VI. Planta geral do loteamento, com escala mínima de 1:1.000 em 2 (duas) vias, contendo as seguintes informações:
  - a) todas as dimensões lineares e angulares do imóvel, seus confrontantes, pontos de amarração ou localização do imóvel;
  - b) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;
  - c) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas respeitando-se os marcos geodésicos municipais;
  - d) cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, lagoas, nascentes etc.;
  - e) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínios, servidões, bem como a faixa de domínio das rodovias estaduais e federais, e faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e rede de esgoto;
  - f) áreas de preservação permanente e faixas "non aedificandi" estabelecidas pela legislação vigente;
  - g) indicação das edificações pertencentes ao cadastro municipal do patrimônio histórico-cultural e/ou classificadas no âmbito estadual ou federal;



- h) sistema viário com seu respectivo gabarito, **alinhamento de muro** e raios de curvatura de intersecções, assim como identificação e denominação por meio de letras;
  - i) subdivisão das quadras e lotes ou unidades autônomas com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
  - j) indicação em planta, com definição de limites e dimensões, das áreas que passarão ao domínio do Município;
  - k) indicação das benfeitorias existentes no imóvel, **quando for o caso**;
  - l) **o quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto, sendo que para o caso de Condomínios de Lotes deverá estar discriminada a área do terreno a ser ocupada pelas edificações da unidade autônoma e aquela de uso exclusivo, bem como a fração da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade;**
  - m) **as faixas sanitárias não edificantes nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas;**
  - n) **a zona em que a área se encontra;**
  - o) **demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto, conforme solicitação do órgão municipal competente.**
- VII. Projeto urbanístico do loteamento, em 2 (duas) vias, contendo todas as exigências especificadas no inciso anterior, no entanto, sem as curvas de nível, e acrescidas dos seguintes itens:
- a) tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina, se residencial e/ou industrial;
  - b) indicação, no quadro de áreas, da área total da gleba, do número total dos lotes e suas respectivas áreas, **sendo que para o caso de Condomínios de Lotes deverá estar discriminada a área do terreno a ser ocupada pelas edificações da unidade autônoma e aquela de uso exclusivo, bem como a fração da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade;**
- VIII. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação na escala mínima de 1:500, em 2 (duas) vias;
- IX. Memorial descritivo com as seguintes informações:
- a) indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;
  - b) descrição dos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas ao uso público ou a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;
  - c) indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município **no ato do registro do loteamento;**
  - d) **Condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes ou unidades autônomas e suas edificações, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;**
  - e) **Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública existentes nas adjacências, e dos que serão implantados;**

- f) **Discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura Municipal, de acordo com o valor de cada serviço ou obra de infraestrutura relacionados exigidas por esta Lei;**
- g) **Descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento, para o caso de loteamentos;**
- h) **áreas de preservação permanente e faixas "non aedificandi".**

**§ 1º** Todas as plantas serão assinadas pelo proprietário e pelo(s) responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro ou visto no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/SC ou Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, seção Santa Catarina – CREA/SC e o número do seu registro na Prefeitura.

**§ 2º** O prazo para pronunciamento quanto ao deferimento ou possíveis retificações a serem feitas, é de 20 (vinte) dias depois de protocolado o encaminhamento.

**§ 3º** No caso de análise favorável do projeto urbanístico, o interessado terá o prazo de 6 (seis) meses para encaminhar os projetos complementares e o restante dos documentos necessários para a expedição da licença para a execução de **infraestrutura**. No caso de não manifestação dentro deste período, a prefeitura entende como forma de desistência do processo.

**Art. 41** - A relação de documentos e projetos complementares para que a Prefeitura proceda à expedição da licença para a execução **infraestrutura, conforme previsto no § 3º do art. 40**, consiste em:

- I. licença para execução de terraplanagem, quando houver necessidade, expedida pelo setor responsável da Prefeitura Municipal;
- II. Planta geral **com os mesmos itens solicitados** no Art. 28º, inciso VI, em 3 (três) vias,
- III. projeto urbanístico **com os mesmos itens solicitados** no Art. 28º, inciso VII, em 3 (três) vias
- IV. memorial descritivo com as seguintes informações, em 2 (duas) vias:
  - a) indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;
  - b) descrição dos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas ao uso público ou a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;
  - c) áreas de preservação permanente e faixas "non aedificandi";
  - d) as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações.
- V. Anotação **ou Registro** de Responsabilidade Técnica – ART **ou RRT**, do(s) responsável(is) técnico(s) pelos projetos e execução das obras, com cópia da taxa quitada;
- VI. **Projetos das obras de infraestrutura exigidas, acompanhados do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, a saber:**
  - a) **Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhamento dos meios-fios e sarjetas, e projeto de pavimentação, obedecidos os padrões**

- estabelecidos pelo município e as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- b) Projeto de sinalização de trânsito e de faixas elevadas de acordo com as normas do Contran e por orientação do setor de planejamento municipal;
  - c) Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
    - i) Projeto de abastecimento de água potável;
    - j) Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
    - k) Projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final;
    - l) Projetos de arborização das vias de circulação e das áreas verdes; de proteção das áreas sujeitas à erosão; bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas às normas municipais, a ser analisado pelo órgão ambiental competente;
    - m) Projeto de tratamento/recuperação das APP (Áreas de Preservação Permanente), quando for o caso, de acordo com exigências do órgão municipal ambiental.
- VII. Discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;
- VIII. Orçamento discriminativo quando houver caucionamento dos lotes;
- IX. Projeto arquitetônico, para o caso de Condomínios de Lotes entregues com edificações vinculadas;
- X. Modelo de contrato de Compra e Venda, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79 e alterações, em cláusulas que especifiquem:
- a) Compromisso do empreendedor quanto à execução das obras de infraestrutura exigidas, enumerando-as;
  - b) Prazo de execução da infraestrutura exigida, constante nesta Lei;
  - c) Condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas para a infraestrutura exigida por esta lei;
  - d) Possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;
  - e) Enquadramento do lote de acordo com esta lei, definindo o zoneamento e os parâmetros urbanísticos incidentes.
- XI. Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:
- a) Título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;
  - b) Comprovante de pagamento das taxas municipais;
  - c) Certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais;
  - d) Licenciamento ambiental de instalação, quando necessário.

§ 1º Todas as plantas serão assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro ou visto no Conselho de Arquitetura

e Urbanismo - CAU/SC ou Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, seção Santa Catarina – CREA/SC e o número do seu registro na Prefeitura.

§ 2º O prazo para pronunciamento quanto ao deferimento ou possíveis retificações a serem feitas, é de 20 dias depois de protocolado o encaminhamento.

§ 3º A análise deferida dos projetos resultará na expedição da **Licença para a Execução de infraestrutura**, sendo esta a autorização para que o loteador inicie as obras.

**Art. 42** - Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são aceitos como verdadeiros, não recaindo sobre o Município qualquer ônus sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

**Art. 43** - A Prefeitura Municipal pode autorizar a execução por etapas das obras do projeto de parcelamento, desde que seja assegurado ao comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos no parcelamento.

**Parágrafo Único.** O loteador irá definir o prazo total de execução do projeto e as áreas e os prazos correspondentes a cada etapa, respeitando-se, contudo, os prazos fixados nesta lei.

**Art. 44** - Uma vez aprovado para execução de **infraestrutura** o projeto de parcelamento, a Prefeitura Municipal providenciará a emissão dos seguintes atos:

- I. Termo de Compromisso: ato celebrado entre a Prefeitura e o Empreendedor com os deveres e responsabilidades de ambos perante o loteamento;
- II. Termo indicando as áreas a serem postas em garantia da execução das obras e, se o caso, os prazos e áreas respectivas;
- III. Emissão de Alvará de Licença Preliminar de Projeto de Loteamento para implantação de **infraestrutura**,

**Art. 45** - O prazo para execução das obras será de 2 (dois) anos, contados a partir da data de emissão do Alvará de Licença Preliminar de Projeto de Loteamento para implantação de **infraestrutura**.

§ 1º Nos casos de desistência da implantação do loteamento, o setor responsável da Prefeitura Municipal deverá ser comunicado por escrito e o processo será considerado extinto;

§ 2º Decorrido o prazo disposto no "caput" e o empreendimento ainda não tiver sido iniciado, a licença e os projetos perdem a validade;

§ 3º O loteador que tiver iniciado as obras de **infraestrutura**, mas constatar não ter condições de cumprir o prazo disposto neste "caput", deverá solicitar renovação da Licença em até 15 (quinze) dias antes do vencimento do prazo, ficando a critério da Prefeitura, a sua renovação, que não poderá ultrapassar o prazo de 1 (um) ano. Sendo necessária apresentação dos seguintes documentos para análise de prorrogação de prazo:

- a) protocolo de solicitação de prorrogação de prazo;
- b) declaração do empreendedor contendo justificativa;

- c) relatório técnico da execução dos serviços elaborado pelo responsável técnico pelo empreendimento, explicando etapas já executadas, inserindo fotografias sempre que possível para compreensão da instalação de **infraestrutura**.

§ 4º - O loteador que não cumprir o prazo disposto neste "caput" ficará impedido de realizar outra obra de loteamento no Município até que regularize as obras do loteamento inacabado.

### SEÇÃO III Fiscalização

**Art. 46** - Os loteamentos terão a execução das obras e serviços de **infraestrutura** fiscalizados pelo órgão municipal competente.

§ 1º Deverá ser comunicada, por escrito, ao órgão competente, a data de início dos serviços ou obras de infraestrutura.

§ 2º Quando o órgão municipal solicitar adequações na execução das obras, estas deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra, até que se cumpra com as exigências, **sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis**.

§ 3º **A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do parcelamento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.**

§ 4º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço.

§ 5º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

§ 6º **As redes de água, esgoto, eletrificação e iluminação pública deverão ser fiscalizadas, aprovadas e recebidas pelas prestadoras de serviço público respectivas e/ou órgão competente.**

§ 7º **O empreendedor deverá colaborar e facilitar com a fiscalização municipal durante a execução das obras e serviços.**

**Art. 47** - O loteador que pretender executar obras de **infraestrutura** diferente dos projetos apresentados deverá comunicar ao órgão municipal de fiscalização **e este, em caso de avaliação favorável, emitirá uma autorização escrita.**

**Art. 48** - As redes de água, esgoto e eletrificação **e iluminação pública** deverão ser fiscalizadas, aprovadas e recebidas pelas respectivas **prestadoras de serviço público e/ou órgão competente.**

## SEÇÃO IV

### Das Garantias

**Art. 49** - Para aprovação prévia do projeto e emissão de Alvará de Licença Preliminar de Projeto de Loteamento para implantação de **infraestrutura**, o proprietário deverá assinar um termo de Compromisso, onde compromete-se a:

- I. executar, no prazo estabelecido, **o projeto aprovado de loteamento juntamente com seus projetos complementares aprovados, conforme artigos 28 e 29**, sem qualquer ônus para a Prefeitura Municipal;
- II. **Executar** quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;
- III. Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas neste Artigo e **descumpridas** as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no Termo de Compromisso;
- IV. Fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que só podem receber construções depois de executadas as obras previstas neste Artigo;
- V. Delimitar e identificar, por intermédio de marcos, cada parcela individualizada.
- VI. Fixar placa no acesso principal do parcelamento que identifique a obra contendo as seguintes informações:
  - a) nome do responsável com o número de registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia **ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU**;
  - b) nome do empreendimento;
  - c) data prevista para término das obras;
  - d) as seguintes frases: "Este empreendimento está autorizado a implantar **infraestrutura**, estando proibida a vendas em registro, conforme legislação federal" e "Consulte sempre a Prefeitura e o Registro de Imóveis antes de comprar um lote".

**Art. 50** - Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigida para parcelamento do solo, poderá ser constituída, antes de sua aprovação, caução de parte da própria área a ser loteada, cujo valor seja, na época da aprovação, no mínimo correspondente a 1,2 (uma vírgula duas) vezes o valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura exigidos conforme a presente Lei.

**§ 1º** Caberá ao Município escolher os lotes que serão caucionados.

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

**§ 3º** Não serão aceitas como caução pelo Município as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e áreas de preservação permanente, assim definidas no Código Florestal.

**§ 4º** As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos neste artigo.

**§ 5º** As áreas caucionadas e dadas em garantia não podem ser vendidas antes da publicação do decreto de sua liberação.

**Art. 51** - Juntamente com o instrumento de garantia, deverá ser registrado o cronograma físico do parcelamento, conforme aprovado pelo órgão municipal competente.

**Art. 52** - Após a assinatura do Termo de Compromisso, a Prefeitura Municipal entregará ao loteador o Alvará de Licença preliminar de projeto de loteamento para implantação de **infraestrutura** do Loteamento afim de que possa efetuar o registro das áreas dadas em garantia da execução das obras do projeto de Parcelamento e que devem ser descritas na escritura, **sendo que os emolumentos ficarão às expensas do loteador.**

**Art. 53** - O Município fará intervenção no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, ou atraso no cronograma de obras pelo mesmo período.

**§ 1º** A título de aplicação do disposto no caput deste artigo, o Município notificará o empreendedor, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras.

**§ 2º** Verificada a paralisação ou o atraso das obras, conforme os termos do caput deste artigo, cumpre ao órgão municipal de planejamento solicitar os encaminhamentos legais visando à intervenção.

**Art. 54** - Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a retomada da execução do parcelamento pelo empreendedor, o Município concluirá as obras faltantes e executará, no prazo máximo de 2 (dois) anos, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos a maior realizados e sendo o custo das obras acrescido de 15% (quinze por cento) a título de despesas administrativas.

**§ 1º** Constatado que a caução é insuficiente para a execução das obras e serviços, o Município notificará o empreendedor para complementar a diferença apurada, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data do recebimento da notificação, sob pena de ser o valor lançado e inscrito em Dívida Ativa.

**§ 2º** Executadas as obras e serviços na sua totalidade e constatando-se que houve excesso no valor da garantia, o saldo remanescente será restituído ao empreendedor, no prazo máximo de 6 meses, independente de requerimento do interessado.

**§ 3º** Pagos os emolumentos devidos e apresentada a certidão de caução, o Município expedirá o competente alvará, revogável se não forem executadas as obras no prazo, ou não for cumprida qualquer outra exigência.

**§ 4º** Realizadas todas as obras e serviços exigidos, o Município, a requerimento do interessado e após vistoria do seu órgão competente, liberará o saldo da importância caucionada, mediante expedição do auto de vistoria.

**Art. 55** - A Municipalidade não irá emitir qualquer tipo de alvará de licença definitiva em lotes resultantes de loteamentos em execução antes de o loteador comprovar haver cumprido as exigências previstas em lei.

**Art. 56** - O prazo da garantia citada neste capítulo será de até 5 anos.

## SEÇÃO V

### Licença Municipal Definitiva

**Art. 57** - Para solicitação de Licença Municipal Definitiva do respectivo empreendimento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I. declaração de aceitação da rede de energia elétrica emitida pela **prestadora** deste serviço público ou documento equivalente;
- II. declaração de aceitação da rede de abastecimento de água e da rede de esgoto emitida pela **prestadora** destes serviços;
- III. certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;
- IV. 3(três) jogos de cópias impressas do projeto de divisão física e 2 (duas) cópias dos projetos complementares;
- V. relatório técnico final da execução dos serviços, elaborado pelo responsável técnico pelo empreendimento, especificando etapas com inserção de fotos sempre que necessário para total compreensão da instalação da infraestrutura;
- VI. demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Parágrafo Único - A Prefeitura realizará vistoria para conferência das informações apresentadas no relatório Técnico de execução e atendimento das demais especificações legais.

**Art. 58** - O Alvará de Licença Municipal Definitivo de parcelamento deve conter:

- I. dados que caracterizam e identificam o parcelamento, incluindo **o zoneamento onde está situado o empreendimento e o ponto de partida da numeração predial**;
- II. as condições em que o parcelamento foi aprovado;
- III. indicação das áreas destinadas a vias de circulação, a praças, jardins e recreação, bem como as destinadas a usos institucionais e públicos, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único. O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de "habite-se" para qualquer construção realizada nos lotes ou em áreas de propriedade privada, fica condicionada à expedição, por parte da Prefeitura Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e de documento de aceitação definitiva das obras constantes do documento de aprovação do projeto de loteamento.

**Art. 59** - Após a lavratura do Alvará de Licença Definitivo, a Prefeitura Municipal entrega ao loteador o Alvará de Licença do Loteamento para:

- I. registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- II. registro de direito real de garantia em favor da municipalidade na forma da **seção IV deste Capítulo**.

**Art. 60** - Uma vez comprovada a realização **de todas as** obras previstas pelo projeto aprovado, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e, após as competentes vistorias, fará a liberação das áreas dadas em garantia.



§ 1º A liberação das áreas dadas em garantia não pode ser parcial e, somente ocorre quando todas as obras estiverem realizadas, salvo nas condições previstas em lei.

§ 2º No caso do projeto de parcelamento ser realizado em etapas, a liberação das áreas dadas em garantia é feita proporcionalmente a cada área convencionada.

**Art. 61** - O Município de Ascurra, mediante decisão motivada, poderá modificar as condicionantes medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar a presente Licença quando **houver**:

- a) Violação ou inadequação de quaisquer condicionantes, exigências ou normas legais;
- b) Omissão ou falsa descrição de informações que subsidiaram a expedição da presente Licença;
- c) Superveniência de grave risco a segurança ou saúde pública.

## SEÇÃO VI

### Das Alterações no Projeto Aprovado

**Art. 62** - Qualquer modificação no projeto deverá ser submetida à aprovação do Município, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I. requerimento solicitando a modificação;
- II. memorial descritivo da modificação;
- III. 4 (quatro) vias de cópias do projeto de modificação.

**Parágrafo único.** O município, quando necessário, poderá exigir itens relacionados no **art.41**.

**Art. 63** - O loteador poderá requerer modificações no projeto de parcelamento aprovado, desde que:

- I. a novas modificações obedeçam às normas legais e regulamentares vigentes;
- II. não haja prejuízo aos adquirentes dos lotes;
- III. seja obtida a anuência de todos os titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, se for o caso.

## CAPÍTULO IV

### Da Execução das Obras dos Loteamentos

**Art. 64** - Toda infraestrutura básica deverá conectar-se com as redes existentes e estar de acordo com os planos setoriais, quando for o caso.

**Art. 65** - O loteador deverá executar os seguintes serviços conforme os projetos já liberados:

- I. Demarcação das quadras com marcos de concreto com dimensões de 12 x 12 x 60 cm;

- II. **Abertura das vias de circulação e respectiva terraplanagem,**
- III. Implantação dos meio-fios em pedra ou concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento, facultado o rebaixamento para acesso de veículos no interior do lote, **salvo diretrizes específicas relativas a dispositivos de moderação de tráfego expedidas pelo órgão municipal competente;**
- IV. Obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra necessária à conservação das ruas;
- V. Rede de abastecimento d'água potável, **com ligações até a calçada, tendo sua localização devidamente identificada, e com sistema de captação e tratamento se for o caso, de acordo com o projeto aprovado junto à prestadora responsável pelo serviço;**
- VI. **Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública;**
- VII. Rede de esgotamento sanitário **e ou estação de tratamento quando for o caso, conforme projeto aprovado pela prestadora responsável pelo serviço;**
- VIII. **Rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial em ambos os lados da via, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, e suas conexões com o sistema existente;**
- IX. **Pavimentação em todas as vias do loteamento, sendo bloco de concreto intertravado, ou similar, em ruas locais e asfalto em vias coletoras e arteriais, sendo que a via de ligação principal do loteamento ao sistema viário existente deve ter revestimento asfáltico, obedecendo especificações técnicas em função de cada via, salvo diretrizes específicas expedidas pelo órgão municipal competente;**
- X. **Recomposição vegetal de todos os taludes;**
- XI. **Numeração e demarcação dos lotes, das vias, das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, das áreas não edificáveis e, especificamente para o caso dos Condomínios de Lotes, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;**
- XII. **Arborização das Áreas Verdes de Recreação (AVR) e das vias, conforme diretrizes do órgão municipal competente;**
- XIII. **Tratamento/recuperação das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente, de acordo com as diretrizes do órgão municipal competente.**

§ 1º As vias com declividade superior a 20% (vinte por cento) deverão ser obrigatoriamente pavimentadas **com material definido pelo órgão municipal competente.**

§ 2º Toda **infraestrutura** executada sob o sistema viário deverá ser enterrada:

- I. A uma profundidade mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), se estiverem sob as faixas de rolamento das vias públicas; ou
- II. A uma profundidade mínima de 0,60 (sessenta centímetros), se estiverem sob os passeios.

§ 3º Toda **infraestrutura** deve ser implantada na sequência correta para ampliação e manutenção, conforme definição do órgão municipal competente.

§ 4º Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o Município exigirá dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

§ 5º Para os Condomínios de Lotes, o registro da convenção de condomínio deverá ser feito até a entrega das obras e a consequente assembleia geral de condôminos que o institui oficialmente e que aprova a entrega das obras.

§ 6º A autoridade licenciadora poderá definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à forma de implantação das infraestruturas básica e complementar.

§ 7º Os parcelamentos deverão obrigatoriamente seguir as normas de acessibilidade conforme Norma Brasileira NBR 9050.

**Art. 66** - Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos:

- I. Altura máxima de 3,00m (três metros);
- II. Declividade máxima de 60º (sessenta graus);
- III. Revestimento apropriado para retenção do solo, obrigatoriamente formado por vegetação.

§ 1º Os taludes poderão, mediante autorização do Município, ser substituídos por muros de arrimo, desde que mantida a altura máxima. Em ambos os casos deverá ser apresentado projeto e responsabilidade técnica, tudo às expensas do proprietário/empreendedor.

§ 2º O proprietário do terreno onde é realizada a movimentação de terra é responsável por qualquer prejuízo que eventualmente ocasione aos terrenos vizinhos e infraestrutura básica já existente do Município, sendo responsável pela adoção, às suas expensas, de medidas de mitigação dos impactos causados, inclusive a construção de obras de contenção, se necessárias.

§ 3º Todas as movimentações de terra deverão ser precedidas de licenciamento ambiental.

**Art. 67** - Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

§ 1º Todas as superfícies do terreno alteradas por processo de terraplanagem deverão ser revestidas por espécies de gramíneas, de modo a garantir a estabilidade do terreno quanto ao processo de erosão.

§ 2º Outros tipos de vegetação poderão ser utilizados desde que comprovadamente cumpram a função de garantir a estabilidade do terreno quanto ao processo de erosão.

**Art. 68** - As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico-financeiro, aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º O empreendedor terá o prazo máximo de 18 (dezoito) meses, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de

infraestrutura, sob pena de caducidade da aprovação, salvo por razões de força maior, caso em que o prazo poderá ser prorrogado até 180 dias, desde que justificado e solicitado expressamente.

**§ 2º** Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pela Prefeitura Municipal.

**Art. 69** - Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de assentamentos irregulares de interesse social, por iniciativa do poder público municipal, estadual ou federal e com anuência do Conselho da Cidade, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de infraestrutura:

- I. Rede de água potável;
- II. Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- III. Saneamento básico;
- IV. Pavimentação em blocos de concreto retangulares, ou outro, conforme exigência do órgão municipal competente;
- V. Escoamento das águas pluviais.

**§ 1º** Em terrenos com declividade máxima de 30% (trinta por cento), os lotes resultantes do parcelamento deverão ter testada mínima de 12,00 (doze metros) e área mínima de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

**§ 2º** As obras complementares exigidas no artigo **art. 65** serão executadas pelo poder público municipal, estadual ou federal, bem como através de parcerias público/privadas, no prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar da anuência Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## **CAPÍTULO V**

### **Do processo para aprovação de Desmembramento, Remembramento e Retificação Administrativa**

#### **SEÇÃO I**

##### **Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Desmembramento**

**Art. 70** – O procedimento para aprovação de projetos de desmembramento, remembramento e retificação administrativa obedecerá às seguintes fases:

- I. Consulta de Viabilidade Técnica para Desmembramento;
- II. Projeto e aprovação.

**Art. 71** - O interessado em elaborar qualquer projeto de desmembramento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a sua viabilidade, os requisitos urbanísticos e as diretrizes urbanísticas e ambientais mínimas para a elaboração do projeto e posterior licenciamento das obras, quando necessárias.

**§ 1º** - A Prefeitura Municipal tem prazo de até 10 (dez) dias úteis para fornecer as diretrizes urbanísticas e ambientais mínimas, as quais terão validade por até 6 (seis) meses após a sua expedição, podendo ser renovada por igual período, mediante solicitação expressa protocolada pelo empreendedor.

**§ 2º** O Município dilatará o prazo para expedição de diretrizes nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento.

**Art. 72** - No ato da Consulta Prévia, o interessado deve apresentar os seguintes documentos para análise:

- I. Certidão do Registro de Imóveis atualizada da área a ser parcelada, com todas as suas dimensões;
- II. Croqui indicando a área a ser parcelada com dimensões e distância até a esquina ou edificação numerada mais próxima, direção do norte e águas correntes e dormentes;
- III. Quando for o caso, indicar as áreas que possam apresentar algum tipo de risco geológico com laudo técnico executado por profissional habilitado, atestando as suas condições geotécnicas e as obras necessárias para sua contenção ou eliminação;
- IV. Averbação da área de manutenção de cobertura florestal de acordo com a Lei Federal nº 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica);

**§ 1º** Quando o desmembramento for feito em apenas uma parte do terreno ou, o proprietário possuir uma área maior que seja contígua ao parcelamento em questão, o requerente deve apresentar as plantas referidas no Inciso II deste Artigo abrangendo a totalidade do imóvel.

**§ 2º** Sempre que se fizer necessário e, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, poderá ser exigida a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite a ser estipulado pela Prefeitura.

**§3º** Os procedimentos administrativos e documentais referentes ao caput deste artigo serão regulamentados em Instrução Normativa emitida pelo poder executivo municipal.

**Art. 73** - A aprovação do projeto de desmembramento está condicionada à existência de infraestrutura básica já implantada na via adjacente à área água e de energia elétrica às áreas a serem desmembradas, bem como do esgotamento sanitário e do escoamento de águas pluviais.

**Parágrafo Único.** O parecer sobre viabilidade técnica de que trata o *caput* do artigo é antecedido da apresentação de pareceres detalhados, com posicionamento, emitidos pela(s) prestadora(s) dos serviços e pelo órgão técnico municipal.

**Art. 74** - O órgão municipal competente examinará o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Desmembramento, considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

- I. Existência de elementos, no entorno ou na área objeto de pedido de aprovação de desmembramento, que representem riscos à segurança de pessoas e ao meio ambiente;

- II. Se, decorrente da aprovação, surgir a necessidade de investimentos públicos diretos ou indiretos maiores do que 30% (trinta por cento) do total de investimentos a serem realizados pelo empreendedor, serão avaliados, dentre outros que o caso concreto exigir, os custos referentes a:
- a) obras de galerias de águas pluviais em vias de acesso ao desmembramento;
  - b) prolongamento da rede de abastecimento de água;
  - c) obras de terraplanagem nas vias de acesso ao desmembramento;
  - d) obras de pavimentação asfáltica nas vias de acesso ao desmembramento;
  - e) construção de escolas, creches, postos de saúde e outros equipamentos comunitários destinados ao atendimento das necessidades básicas da comunidade;
  - f) construção ou adequação de bueiros, pontes ou viadutos para transposição de córregos, estradas, ou qualquer obstáculo físico que exigir tal providência nas vias de acesso ao parcelamento;
  - g) remanejamento ou extensão de linhas de energia elétrica;
  - h) instalação de iluminação pública em vias de acesso ao desmembramento;
  - i) construção de sistemas individualizados de coleta e tratamento de esgotos sanitários ou extensão de emissários para interligação na rede existente.

**§ 1º** O procedimento previsto neste artigo aplica-se também a desmembramentos destinados à construção de habitações de interesse social vinculadas a cooperativas habitacionais públicas ou privadas.

**§ 2º** Excetuam-se do disposto neste artigo os desmembramentos do solo para fins industriais de interesse do Município, que terão normas próprias.

**§ 3º** Para efeito de orçamento das obras mencionadas neste artigo, deverá o órgão competente utilizar planilhas orçamentárias de uso consagrado no meio técnico e preços de materiais, mão-de-obra, equipamentos e serviços veiculados em revistas ou periódicos especializados e/ou em tabelas oficiais de órgãos estaduais ou federais.

**Art. 75** - Sempre que o empreendimento for enquadrado de forma desfavorável em relação aos aspectos apontados nos incisos do artigo anterior, o órgão municipal competente negará o fornecimento de resposta favorável à Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Desmembramento até que, cumulativamente:

- I. O interessado apresente solução técnica comprovada aos problemas referidos no inciso I do artigo anterior;
- II. O interessado execute obras com a finalidade de reduzir a menos de 30% (trinta por cento) os investimentos públicos a que se refere o inciso II do artigo anterior.

**§ 1º** Ao executar obras com a finalidade de suprir as deficiências constatadas nos incisos do artigo anterior desta Lei, é obrigatório ao interessado suprir as deficiências de acesso ao empreendimento.

**§ 2º** A demonstração das obras propostas no parágrafo anterior será objeto de processo fundamentado e oficializado que garanta a sua execução antes da aceitação do empreendimento.

**Art. 76** - Em caso de resposta favorável à Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Desmembramento, a Prefeitura Municipal indicará as seguintes diretrizes, com base nos documentos fornecidos pelo requerente:

- I. As vias de circulação do Sistema Viário Básico do Município, existentes e previstas, a serem respeitadas de modo a permitir o enquadramento e o entrosamento do sistema viário proposto, assim como suas dimensões mínimas;
- II. Indicação das faixas sanitárias e das faixas não edificáveis exigidas por lei, bem como aquelas destinadas ao escoamento de águas pluviais e da rede de esgotamento sanitário, quando for o caso;
- III. Os parâmetros previstos pelo zoneamento da área, com a indicação dos usos compatíveis, conforme o Plano Diretor;
- IV. Elaboração de projetos complementares conforme **Art. 41**, quando for o caso;
- V. Apresentação de documentos complementares conforme **Art. 41**, quando for o caso;
- VI. Necessidade de requerer pareceres das prestadoras de serviço responsáveis pelo abastecimento de Água potável e energia elétrica, quando for o caso;
- VII. Necessidade de elaboração de EIA ou EIV, quando for o caso;
- VIII. A necessidade de proceder à atualização da matrícula;
- IX. A relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes, quando for o caso;
- X. As áreas a serem transferidas ao Município, quando for o caso;
- XI. As justificativas em caso de inviabilidade do empreendimento.

**Art. 77** - Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto de desmembramento, poderá ainda ser solicitado pela Prefeitura Municipal:

- I. Elaboração de 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 apresentam comportamento geotécnico homogêneo;
- II. Estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos;

**§ 1º** As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas 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 e drenagens.

**§ 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 15% (quinze por cento);
- II. Mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos alagadiços ou de elevado grau de compactação;

- III. Mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;
- IV. Presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;
- V. 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;
- VI. Áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

**Art. 78** - As diretrizes básicas expedidas não implicam na aprovação do projeto de parcelamento do solo pelo órgão municipal competente.

## SEÇÃO II

### Do Projeto e aprovação de Desmembramento, Remembramento e Retificação Administrativa

**Art. 79** - Para obter a aprovação de parcelamento de solo na forma de Desmembramento ou Remembramento, o interessado encaminhará ao órgão municipal competente a seguinte relação de documentos:

- I. requerimento discriminando o tipo de parcelamento (protocolo em formulário próprio da Prefeitura);
- II. consulta prévia de viabilidade (apenas para os processos de desmembramento);
- III. certidão narrativa atualizada do imóvel, com todas as suas dimensões;
- IV. declarações quanto à possibilidade de abastecimento de água potável e de energia elétrica fornecidas pelas prestadoras responsáveis pelos serviços, apenas para os processos de desmembramento;
- V. planta física na escala mínima de 1:750, em 5 (cinco) vias, contendo as seguintes informações:
  - a) todas as dimensões lineares e angulares do imóvel;
  - b) seus confrontantes atualizados com o respectivo número de matrícula;
  - c) localização do imóvel através de ponto de amarração até a esquina ou edificação numerada mais próxima;
  - d) indicação do norte;
  - e) cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, lagoas, nascentes, etc.;
  - f) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínios, servidões, bem como a faixa de domínio das rodovias estaduais e federais, e faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e rede de esgoto;
  - g) áreas de preservação permanente e faixas "non aedificandi";
  - h) indicação das benfeitorias existentes;
  - i) sistema viário existente com indicação do nome da Rua, seu gabarito e lado par ou ímpar da rua;



- j) subdivisão dos lotes com as respectivas dimensões, áreas, ângulos e numerações;
  - k) indicação, no quadro de áreas, do número da matrícula do imóvel, da área total da gleba, dos lotes parcelados, das áreas de preservação permanente e do número total dos lotes;
- II. memorial Descritivo em 1 (uma) via **contendo obrigatoriamente:**
- a) **Denominação do parcelamento;**
  - b) **Descrição sucinta do parcelamento com suas características;**
  - c) **Condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;**
  - d) **Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do desmembramento, quando for o caso;**
  - e) **Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública existentes nas adjacências, e dos que serão implantados, quando for o caso;**
  - f) **Discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura Municipal, de acordo com o valor de cada serviço ou obra de infraestrutura relacionados exigidas por esta Lei, quando for o caso;**
  - g) **Descrição do sistema viário existente no entorno, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.**
- VI. Anotação **ou Registro** de Responsabilidade Técnica – ART **ou RRT**, quitada;
- VII. comprovante de pagamento das taxas **municipais**.
- VIII. **Projetos e documentos complementares conforme diretriz estabelecida na Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Desmembramento.**

§ 1º Todas as plantas serão assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico.

§ 2º O prazo para o órgão municipal competente se pronunciar quanto a aprovação ou possíveis retificações a serem feitas, é de 10 (dez) dias após protocolado o encaminhamento.

**Art. 80** – Nos casos em que seja necessária elaboração de projetos complementares, conforme as diretrizes definidas na Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para Desmembramento, a execução e aceite final do empreendimento por parte da Prefeitura seguirão os trâmites definidos no Capítulo IV desta lei, no que couber.

**Art. 81** - Nos processos de Retificação Administrativa de Área, o interessado encaminhará ao órgão municipal competente a seguinte relação de documentos:

- I. requerimento solicitando parecer do Município;
- II. certidão atualizada de inteiro teor do imóvel emitida pelo registro de imóveis;
- III. planta física do imóvel em 5 (cinco) vias, contendo as seguintes informações:
  - a) todas as dimensões lineares e angulares do imóvel;
  - b) seus confrontantes atualizados com o respectivo número de matrícula;

- c) localização do imóvel através de ponto de amarração até a esquina ou edificação numerada mais próxima;
  - d) indicação do norte;
  - e) cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, lagoas, nascentes, etc.;
  - f) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínios, servidões, bem como a faixa de domínio das rodovias estaduais e federais, e faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e rede de esgoto;
  - g) áreas de preservação permanente e faixas "*non aedificandi*";
  - h) indicação de todas as edificações existentes;
  - i) sistema viário existente com indicação do nome da Rua, seu gabarito e lado par ou ímpar da rua;
  - j) indicação, no quadro de áreas, do número da matrícula do imóvel, da área registrada da gleba e da área real, e das áreas de preservação permanente.
- IV. memorial Descritivo em 2 (duas) vias;
- V. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, quitada.

**Art. 82**– A concessão da Licença Municipal Definitiva ocorrerá seguindo os trâmites descritos na Seção V do Capítulo III desta lei, no que couber.

**Art. 83** - Somente serão aprovados projetos de edificações em terrenos devidamente matriculados e individualizados.

## CAPÍTULO VI

### Dos Parcelamentos e Assentamentos Especiais

#### SEÇÃO I

#### Dos Parcelamentos Clandestinos e Irregulares

**Art. 84** - O parcelamento do solo que não foi aprovado ou licenciado pelos órgãos competentes estará sujeito a embargos administrativos e deve ser promovida a sua regularização, atendendo às determinações desta Lei e às demais disposições fixadas pela legislação municipal, estadual e federal, sem prejuízo de outras cominações legais.

**Art. 85** - É obrigatório o Município tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos, mediante publicação escrita, divulgação por radiodifusão e comunicação ao Ministério Público.

#### SEÇÃO II

#### Dos Processos de Regularização Fundiária

**Art. 86** - Os processos administrativos de regularização fundiária no Município de Ascurra serão pautados pelo que estabelece a legislação federal e os princípios e diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal.

Parágrafo Único - A delimitação e estabelecimento de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS no Município de Ascurra deverá ser feita através de lei municipal específica e de acordo com as normas e diretrizes contidas na legislação federal específica.

**Art. 87** - Os proprietários de loteamentos irregulares e/ou clandestinos existentes no Município poderão firmar Termo de Compromisso ou Termos de Ajustamento de Conduta, através dos órgãos competentes, municipais, estaduais e federais, para serem regularizados.

§ 1º Serão passíveis de ajuste de conduta somente os loteamentos protocolados na Prefeitura até 31 de julho de 1998 ou de fato consolidados antes desta data, obrigatoriamente com áreas edificadas.

§ 2º A consolidação do loteamento irregular ou clandestino poderá ser comprovada através de alvará de licença para construção, existência de **infraestrutura** básica, lançamento no cadastro imobiliário com pagamento de imposto predial, comprovante de posse, instrumento particular de compra e venda, ou através de prova documental admitida em direito.

§ 3º A análise para aprovação dos parcelamentos a que se refere este artigo será efetuada com base na legislação em vigor na época da implantação do parcelamento.

**Art. 88** - Fica o poder executivo autorizado a regulamentar, por meio de decreto, a aplicação dos ajustamentos de conduta no Município.

### SEÇÃO III

#### Dos Condomínios de Lotes

**Art. 89** - Além dos demais critérios referentes à aprovação de parcelamentos, para implantação e aprovação dos Condomínios de Lotes deverão ser obrigatoriamente observadas as especificidades desta Seção III e os seguintes critérios:

- I. Na instituição do condomínio deve ser discriminada a parte do terreno a ser ocupada pela edificação e aquela de uso exclusivo, como jardins e quintais, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade (quota de terreno por unidade habitacional);
- II. Os índices urbanísticos referentes ao aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, alturas e os recuos devem seguir as diretrizes do Plano Diretor, conforme a zona em que o empreendimento se situa;
- III. Os índices urbanísticos devem ser calculados sobre a área de uso exclusivo, a unidade autônoma;
- IV. Apresentar Estudo Ambiental, de acordo com a legislação vigente, quando for o caso;
- V. Todo Condomínio de Lotes deverá ter placa indicativa permanente com o nome do condomínio;
- VI. Junto ao acesso principal do Condomínio de Lotes, deverá ser destinado espaço para localização de medidores e áreas destinadas para armazenagem dos resíduos sólidos atendidos pela coleta pública, sempre dentro do limite do imóvel com acesso para a via pública.

**Art. 90** Para a categoria de Condomínios de Lotes não há necessidade de vincular a aprovação simultânea dos projetos das edificações das unidades autônomas à aprovação do condomínio, sendo a cada unidade autônoma atribuída fração ideal do terreno que será proporcional ao todo, de acordo com o art. 8º, da Lei nº 4.591/1964 e art. 1.358-A, da Lei nº 10.406/2002.

**Art. 91** Cada projeto arquitetônico para construção das edificações nas unidades autônomas será aprovado individualmente após a emissão da Licença Municipal Definitiva referente ao Condomínios de Lotes.

**§ 1º** Admite-se ao proprietário da unidade autônoma a sua livre utilização e edificação, respeitadas esta Lei e a legislação ambiental e urbanística municipal.

**§ 2º** O empreendedor e/ou os proprietários poderão estabelecer na Convenção Condominial condições específicas de ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que a legislação urbanística municipal.

**§ 3º** As informações deste artigo deverão constar na Convenção Condominial.

**Art. 92** Além das exigências estabelecidas nesta Lei, outras complementares ou mais restritivas poderão ser previstas no Termo de Compromisso, resultado do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento que, conforme legislação específica, for obrigado à elaboração do EIV.

**Art. 93** Os Condomínios de Lotes classificam-se em Condomínios de Lotes de Grande Porte e Condomínios de Lotes de Pequeno Porte.

#### Subseção I

#### Da Articulação com o Sistema Viário Municipal e das Vias Internas de Circulação

**Art. 94** Condomínios de Lotes se adequarão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinados pelo Município, especialmente à Lei Complementar 74/2007, que institui o Plano Diretor, e lei municipal específica que versar sobre a matéria, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

**Art. 95** - Entre 2 (dois) ou mais Condomínios de Lotes poderá ser exigida, uma via de circulação, atendendo às necessidades do sistema viário municipal definido pelo órgão municipal competente e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Parágrafo único.** A implantação e execução da via, bem como de toda a sua infraestrutura, fica a cargo dos empreendedores.

**Art. 96** - De acordo com o § 4º, do art. 4º, da lei 6.766/79, no caso de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

**Art. 97** - As vias internas de circulação e acesso aos lotes deverão observar, além do disposto nas leis municipais pertinentes à matéria, os seguintes requisitos:

- I. O acesso e circulação de veículos e pedestres se fará por uma via interna de circulação com largura de, no mínimo:

- a) 6,00m (seis metros) quando as unidades autônomas estiverem situadas em um só lado da via, sendo no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) destinado à calçada no mesmo lado dos sublotes e, no mínimo, 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de pista de rolamento;
  - b) 8,00m (oito metros), quando as unidades autônomas estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado destinado à calçada e, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento.
  - c) A seção da pista de rolamento da via interna de acesso comum aos condôminos deverá ser igual a maior via interna projetada internamente no condomínio de lotes.
- II. Quando houver mais de 05 (cinco) as unidades autônomas no mesmo lado da via, esta deve ser composta de uma praça de retorno, onde caiba, no mínimo, circunferência com 15,00m (quinze metros) de diâmetro e calçada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), conforme figura da **alínea b do artigo 109**.
  - III. o acesso de pedestres ao condomínio deverá ser independente do acesso de veículos e se fará por calçada pavimentada, devendo seguir o disposto no inciso I deste artigo;
  - IV. Todas as áreas de uso exclusivo deverão ter acesso através de áreas comuns.

**Art. 98** - Para os Condomínios de Lotes de Grande Porte deverá ser prevista área de acumulação interna ao lote junto à entrada de veículos com extensão mínima de 5,00m (cinco metros).

## Subseção II Dos Condomínios de Lotes de Grande Porte

**Art. 99** - Considera-se Condomínio de Lotes de Grande Porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes a frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si, destinadas a fins exclusivamente habitacionais e com área total de terreno máxima de 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados).

**Parágrafo único.** O Condomínio de Lotes de Grande Porte seguirá todos os parâmetros urbanísticos da Lei Complementar 74/2007, que institui o Plano Diretor do Município, conforme a zona em que o empreendimento se situa.

**Art. 100** - As áreas para transferência ao Município, nos casos de parcelamento sob forma de loteamento, referidas **no art. 11**, desta Lei, serão igualmente cedidas ao Município, à exceção das vias de uso condominial, que são privadas e de responsabilidade do condomínio.

**§ 1º** Os custos advindos da manutenção da infraestrutura interna do condomínio, bem como dos seus serviços correlatos, são de inteira exclusividade dos condôminos ou do empreendedor, conforme estipular a convenção ou o contrato particular.

**§ 2º** A totalidade dos equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes previstas no **art. 11** desta Lei deverá estar localizada fora da área fechada ao acesso público e com frente para a via oficial.

§ 3º Além das áreas cedidas ao Município, previstas no art. 11, é obrigatória a reserva de áreas internas de uso comum ao condomínio, que terão proporção mínima de 20% (vinte por cento) da área total parcelável, sendo que, no mínimo, 10% (dez por cento) destinados à Área Verde de Recreação, não podendo esta estar situada em Área de Preservação Permanente (APP).

§ 4º Os Condomínios de Lotes de Grande Porte implantados em terreno ou lote oriundo de parcelamento anterior estão desonerados de doação de área institucional, desde que a doação já tenha sido feita no parcelamento anterior, comprovada através de documentação pertinente, respeitada a legislação incidente.

**Art. 101** - As divisas dos Condomínios de Lotes de Grande Porte deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via oficial.

**Art. 102** - Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior dos Condomínios de Lotes de Grande Porte, respeitando-se o disposto na Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Ascurra.

**Art. 103** - A infraestrutura básica exigida para aprovação dos Condomínios de Lotes de Grande Porte é a mesma definida nos artigos 64 a 69 desta lei, no que couber para os casos de loteamento ou de desmembramento.

**Art. 104** - Para Condomínios de Lotes de Grande Porte com área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) ou com mais de 50 (cinquenta) unidades autônomas, com ou sem edificação integrada, deverá ser elaborado pelo empreendedor o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, observando as regras estabelecidas na legislação vigente, especialmente a Lei do Plano Diretor.

§ 1º A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental, requerido nos termos da legislação ambiental vigente, nem quaisquer outras exigências legais.

§ 2º Antes da decisão sobre o projeto, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deve ter seu trâmite finalizado conforme especifica a Lei do Plano Diretor e demais leis que tratem da matéria.

**Art. 105** - Os demais procedimentos para aprovação do Condomínio de Lotes de Grande Porte serão os mesmos dos parcelamentos, porém condicionados à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Ascurra.

## Subseção II Dos Condomínios de Lotes de Pequeno Porte

**Art. 106** - Considera-se Condomínio de Lotes de Pequeno Porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes a frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si, destinadas a fins exclusivamente habitacionais, com área total de terreno máxima de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e com número máximo de unidade autônomas de 10 (dez) unidades.

**Parágrafo único.** O Condomínio de Lotes de Pequeno Porte deverá obedecer às seguintes condições:

- I. Sua localização está condicionada à Lei Complementar 74/2007, que institui o Plano Diretor,

- II. A testada mínima admitida para cada unidade autônoma é de 6,00m (seis metros);
- III. A fração privativa/unidade autônoma de cada unidade do Condomínio de lotes deverá ter, no mínimo, 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- IV. Deverá ser prevista área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo de no mínimo 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade autônoma/fração privativa, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

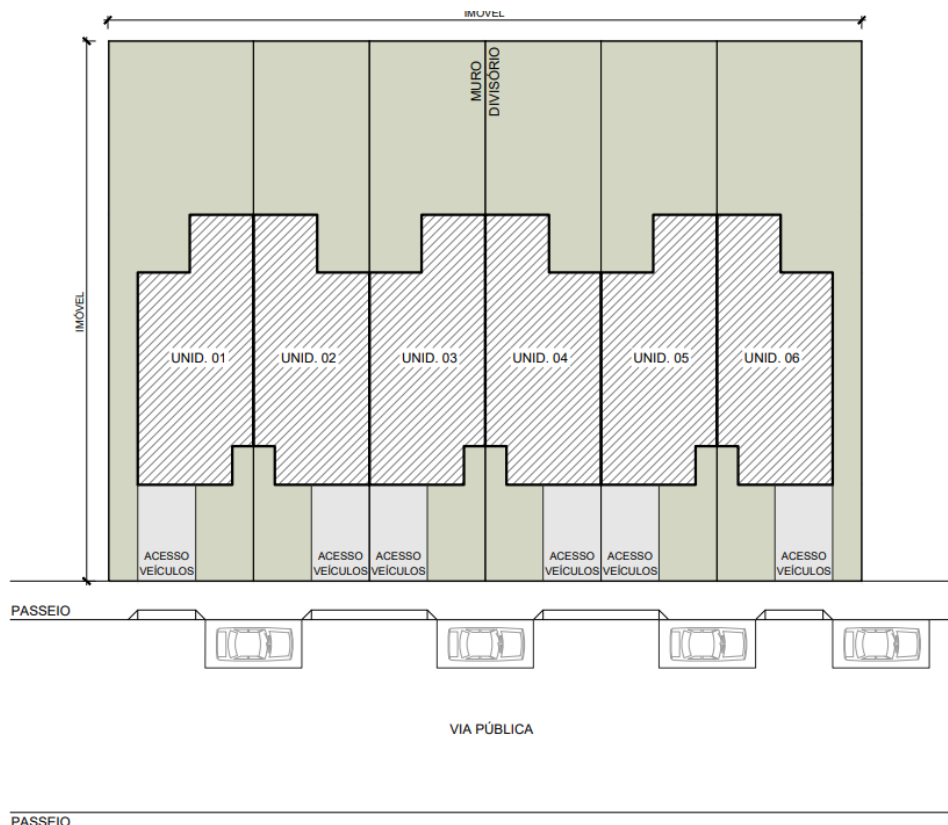
**Art. 107**– Para o caso dos Condomínios de Lotes de Pequeno Porte não será exigida a transferência de áreas ao Município, as áreas comuns internas serão privadas e de responsabilidade do condomínio.

**Parágrafo único.** Os custos advindos da manutenção da infraestrutura interna do condomínio, bem como dos seus serviços correlatos, são de inteira exclusividade dos condôminos ou do empreendedor, conforme estipular a convenção ou o contrato particular.

**Art. 108** - A infraestrutura básica exigida para aprovação dos Condomínios de Lotes de Pequeno Porte é a mesma definida nos artigos 64 a 69 desta lei, no que couber para os casos de loteamento ou de desmembramento.

**Art. 109** - Para efeitos desta lei consideram-se dois tipos de Condomínios de Lotes de Pequeno Porte:

- a) Condomínios de Lotes de Pequeno Porte Paralelos ao Alinhamento Predial, conforme figura abaixo; e



- b) Condomínios de Lotes de Pequeno Porte Transversais ao Alinhamento Predial, conforme figura abaixo:





## CAPÍTULO VIII Das Penalidades

**Art. 112** - O empreendedor estará sujeito à aplicação das penalidades, incluindo as previstas na legislação federal, se incorrer em qualquer infração ou desrespeito às normas contidas na presente Lei.

**Art. 113** - O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Capítulo.

**Art. 114** - Em caso de reincidência, o valor da multa será **aplicado em dobro aumentando** progressivamente, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo, **sem prejuízo das demais penalidades previstas na legislação federal e municipal.**

**§ 1º** Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

- I. o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;
- II. a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

**§ 2º** O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

**Art. 115** - A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

**§ 1º** Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa, no valor equivalente a 2 (duas) Unidades Fiscais do Município - UFM`s por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
- III. multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) Unidades Fiscais do Município - UFM`s em caso de descumprimento do embargo.

**§ 2º** Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa no valor equivalente a 2 (duas) Unidades Fiscais do Município - UFM`s por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. interdição do local;
- III. multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) Unidades Fiscais do Município - UFM`s, em caso de descumprimento da interdição.

**Art. 116** - A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

**Parágrafo Único.** Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa, no valor equivalente a 2 (duas) Unidades Fiscais do Município - UFM's por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200(duzentas) Unidades Fiscais do Município - UFM's.

**Art. 117** - A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado no alvará sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 2.000 (duas mil) Unidades Fiscais do Município - UFM's por mês, ou fração **de mês**, de atraso.

## **CAPÍTULO IX**

### **Das Disposições Finais**

**Art. 118** - Enquanto as vias de circulação e logradouros projetados não forem transferidas legalmente para a Prefeitura Municipal, o lançamento da tributação do imposto territorial devido e proporcional a essas áreas, será de responsabilidade do(s) proprietários(s).

**Art. 119** - Não cabe à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas encontradas nos lotes ou quadras que o interessado venha a constatar, em relação às medidas dos loteamentos que foram previamente aprovadas.

**Art. 120** - Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários, ou ainda seus sucessores, seja a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos **parcelamentos** de que trata esta Lei ficam obrigados à observância das restrições urbanísticas do direito de construir constantes do memorial descritivo do **parcelamento** e que constem do respectivo Contrato assinado entre as partes.

**Parágrafo Único.** As exigências e possíveis restrições de caráter urbanístico de que trata o caput do artigo, devem ser devidamente anunciadas no ato da negociação do imóvel, da sua venda e, constar de forma explícita nos anúncios publicitários.

**Art. 121** - Esta Lei não se aplica aos parcelamentos cujas licenças tenham sido concedidas até a data do início de vigência desta Lei, desde que os mesmos sejam iniciados no prazo máximo de até 03 (três) meses após a expedição de seu licenciamento.

**Parágrafo Único** - Considera-se iniciado o parcelamento do solo, àquele que comprove já ser possuidor de seu registro público e que apresente pelo menos a demarcação dos lotes e parte do arruamento efetivado.

**Art. 122** - Os casos omissos ou não disciplinados pela presente Lei ou amparados por lei federal ou estadual específica, poderão ser regulamentados através de Decreto Municipal desde que com parecer do Conselho Municipal de **Desenvolvimento Urbano**.

---

**Art. 123** – Faz parte desta lei o Anexo I - Projetos de pavimentação de vias públicas - exigências mínimas.

**Art. 124** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 125** - **Revoga-se a Lei Complementar 90/2008. NÃO USAR “TODAS AS DISPOSIÇÕES EM CONTRÁRIO” – VERIFICAR SE HÁ A NECESSIDADE DE REVOGAR ALGUM OUTRO DISPOSITIVO E CITAR ESPECIFICADAMENTE AQUI.**

---

## **ANEXO I**

### **PROJETOS DE PAVIMENTAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS - EXIGÊNCIAS MÍNIMAS**

#### **1. GENERALIDADES**

Visando a execução de pavimentações nas vias públicas dos parcelamentos de solo urbano, o loteador deverá solicitar aprovação do projeto de pavimentação (memorial descritivo, planta baixa das vias a serem pavimentadas, seção tipo, greide, sub-base e base com brita graduada, detalhe do travamento dos meio-fios com aterro lateral compactado, planta baixa da rede pluvial com curvas de níveis e detalhe das bocas de lobo, com as respectivas ARTs). A pavimentação deverá ser executada na largura total da rua, e terá como limite nas duas faces laterais os meios-fios de concreto.

#### **2. DA REDE PLUVIAL**

A rede pluvial tem como finalidade captar as águas superficiais das ruas próximas pertencentes à bacia da qual faz parte a rua a ser pavimentada e deverá atender projeto técnico que será avaliado pela engenharia do município. A rede será executada com tubos de concreto simples tipo 0-2 de diâmetros de acordo com os projetos, e nas travessias da rua a rede será com tubos do tipo CA de concreto armado. A tubulação deverá ser assentada com inclinação mínima de meio por cento no trecho e a parte superior da tubulação deverá estar a uma profundidade mínima de 0,60m. Os tubos serão rejuntados nas junções com argamassa de cimento e areia no traço 1:3. As bocas de lobo serão executadas em alvenaria de pedras grés com largura de 20cm, assentadas com argamassa de cimento e areia grossa no traço 1:3, com junta raspada, com dimensões internas mínimas de 100x80 cm e profundidade em função da profundidade da rede pluvial. No respaldo da alvenaria será colocada uma tampa removível executada em concreto armado pré-moldado com espessura mínima de 8cm. A rede pluvial deverá ser entregue completamente limpa e livre argila ou outro elemento que dificulte o fluxo normal da água pluvial.

#### **3. PAVIMENTAÇÃO BLOCOS DE CONCRETO PRÉ-MOLDADOS**

Deverá ser executada a terraplenagem e compactação do terreno, observando o abaulamento da rua, de forma que a sarjeta fique 15cm abaixo do nível do eixo da rua.

A pavimentação será executada com blocos do tipo intertravado (paviesse), com espessura mínima de 8cm, de concreto pré-moldados com fck de no mínimo 35 Mpa, assentados sobre uma camada de pó de brita de no máximo 10 cm de espessura perfeitamente alinhados e após rejuntados com pó-de-brita e compactados mecanicamente. Durante a execução da pavimentação a fiscalização da Engenharia do município fará a seleção de amostras aleatórias de blocos (10 peças) para que sejam encaminhadas para laboratório certificado pela ABCP (Associação Brasileira de Cimento Portland) para serem ensaiados quanto à resistência e características exigidas pela norma brasileira. Além da qualidade dos blocos, as etapas da execução serão fiscalizadas, e se o serviço não estiver de acordo com projeto aprovado e boa técnica o mesmo deverá ser refeito sem ônus para o município.

#### **4. PAVIMENTAÇÃO PARELEPÍPEDO DE BASALTO REGULAR**

Deverá ser executada a terraplenagem e compactação do terreno, observando o abaulamento da rua, de forma que a sarjeta fique 15cm abaixo do nível do eixo da rua.

A pavimentação será executada com paralelepípedos de basalto regular, dimensão da fase de rolamento mínima de 15x15cm, assentados sobre uma camada de pó de brita de 15 cm de espessura, perfeitamente alinhados e após rejuntados com pó-de-brita e compactados mecanicamente. Durante a execução da pavimentação a fiscalização da Engenharia do município vistoriara as etapas da execução, e se o serviço não estiver de acordo com projeto aprovado e boa técnica o mesmo deverá ser refeito sem ônus para o município.

#### **5. PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA (CBUQ)**

Deverá ser executada a terraplenagem e compactação do terreno. A compactação do aterro deve atingir índice de 100% P.N. Será realizado ensaio de grau de compactação de pista a fim de verificar a compactação do material empregado, caso seja granulometria grande será feito teste de carga.

Será executada camada de brita anti-extrusiva granular nº 2 com espessura de 3 cm; base de brita graduada com espessura de 20 cm; limpeza da base; imprimação de base com CM-30 com ligante betuminoso: pintura de ligação com emulsão RR-1C com aplicação de película de material betuminoso sobre a base imprimada; concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), CAP 50/70, com espessura mínima de 5cm. Todas as etapas deverão ser

verificadas através de ensaios adequados; sendo que as taxas a serem utilizadas, índices de compactação e demais serviços deverão estar de acordo com as Normas da NBR.

## **6. MEIO FIO DE CONCRETO**

Será de concreto pré-moldado com resistência mínima a ruptura de 200 Kgf/cm<sup>2</sup> e com largura de 12cm na base e 10 cm no topo, rejuntado com argamassa de cimento e areia no traço 1:3. Nas bocas de lobo o meio fio será do tipo boca de lobo (vazado) de forma a permitir a entrada da água da sarjeta.

## **7. REDE ELÉTRICA E DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

Cada via pública deverá ser contemplada com rede de energia elétrica para atender todos os lotes, inclusive posteamento para instalação de iluminação pública, mesmo que esta via não contemple a testada dos lotes, seguindo padrões da concessionária quanto ao espaçamento dos postes no projeto. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 183/2017)