PROJETO DE LEI Nº 40, DE 17 DE OUTUBRO DE 2023

Súmula: Aprova a Lei que estabelece o Parcelamento e Uso do Solo do Município de Tijucas do Sul e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Tijucas do Sul, Estado do Paraná faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei, parte integrante do Plano Diretor, disciplina os projetos e a execução de condomínios e parcelamentos do solo para fins urbanos no Município de Tijucas do Sul, conforme estabelecem a Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº 9.785/99, Lei Federal nº 10.932/2004, Lei Federal nº 12.608/2012, Lei Federal nº 12.424/2011, Lei Federal nº 13.786/2018, Lei Estadual nº 12.248/98, Decreto Estadual nº 698/95, Decreto Estadual nº 10.499/2022, bem como a Lei Municipal que instituiu o Plano Diretor de Tijucas do Sul.

§ 1º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento e condomínios.

§ 2º Os loteamentos e desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 3º Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências urbanísticas estabelecidas na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 2º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de prévia anuência e fiscalização Municipal, obedecidas as normas desta Lei, das leis Estaduais e Federais aplicáveis a matéria, em especial a Lei Federal nº 6.766 /79 e suas alterações.

Art. 3º Submetem-se ao disposto nesta Lei não só os condomínios, loteamentos, desmembramentos ou remembramentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 4º Esta Lei tem como objetivos:

I. orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento e ocupação do solo no Município;

II. adaptar o máximo possível os parcelamentos à topografia local;

III. assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

IV. evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

V. compatibilizar a hierarquia viária proposta com a existente;

VI. prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;

VII. garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;

VIII. assegurar e orientar a ocupação efetiva e o crescimento populacional das áreas urbanizadas, e das áreas de expansão urbana, de forma a racionalizar os recursos disponíveis para infraestrutura; e

IX. evitar ocupação de áreas de risco.

Seção II

Das Definições

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

I. ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II. Acesso Particular - acesso destinado ao atendimento de um lote;

III. AMEP – Agencia de Assuntos Metropolitanos do Paraná;

IV. Recuos - distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser:

a) frontal

b) lateral;

c) fundos;

V. Alinhamento predial - linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;

VI. Área de Preservação Permanente (APP) de Curso Hídrico – faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger espécies vegetais e animais e, ainda, a evitar processos erosivos.

VII. APA de Guaratuba – Área de Proteção Ambiental instituída pelo Decreto Estadual nº1.234/1992;

VIII. Área de Domínio Público - É a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres, as quais, em nenhum caso, poderão ter acesso restrito;

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

X. Área Total do Parcelamento - Área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou remembramento;

XI. Área Institucional - áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XII. Arruamento - Traçado, demarcação e abertura de ruas destinadas à circulação ou utilização pública;

XIII. Balão de Retorno - Alargamento nos logradouros sem saída (becos) para manobras de veículos;

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

XV. Caixa da via - distância entre os limites dos alinhamentos prediais e de cada um dos lados da rua;

X. Condomínio - se constitui de uma das formas de ocupação do solo, que juridicamente não é considerada como parcelamento do solo, mas que, na prática, resulta de forma bastante semelhante e por isso disciplinada por esta lei;

XI. Condomínio Edilício - são condomínios verticais e/ou horizontais onde parte das edificações são destinadas ao uso exclusivo do proprietário e parte ao uso comum dos condôminos;

XII. Condomínio Edilício Vertical - forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, comerciais e mistos, configurado através da construção de prédios de apartamentos ou lojas, agrupados verticalmente em dois ou mais pavimentos em uma ou mais torres;

XVI. Condomínio Edilício Horizontal - forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não;

XVII. Condomínio de Lotes - forma de ocupação do solo onde parte dos terrenos são destinados ao uso exclusivo do proprietário e parte ao uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XVIII. Condomínio Empresarial - forma de ocupação do solo de área territorialmente delimitada e destinada à instalação de atividades de Comércio e Serviços ou industriais, sob a forma de edificações de galpões, barracões, depósitos ou edifícios similares, edificadas ou não pelo empreendedor, obrigatoriamente fechado, cercado por muros ou cercas (alambradas) e com controle de acesso;

XIX. Condomínio de Uso Misto - é aquele que envolve, simultaneamente, o uso habitacional e o uso de comércio e seviços, ou uso de comércio e serviços e uso industrial como estratégia para fomentar o uso misto no mesmo lote, especialmente a convivência do uso habitacional com outros usos, como serviços, comércio, institucional e serviços públicos, de modo a proporcionar a maximização e racionalidade da utilização dos serviços urbanos.

XX. Canteiro - Área destinada a ajardinamento junto ou não aos passeios públicos;

XXI. Consulta prévia de viabilidade - documento fornecido pela Municipalidade

informando os usos e requisitos de construção vigentes em determinado imóvel;

XXII. Cota emergencial - cota determinada em metros em relação ao nível dos rios, que é facilmente alagável;

XXIII. CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

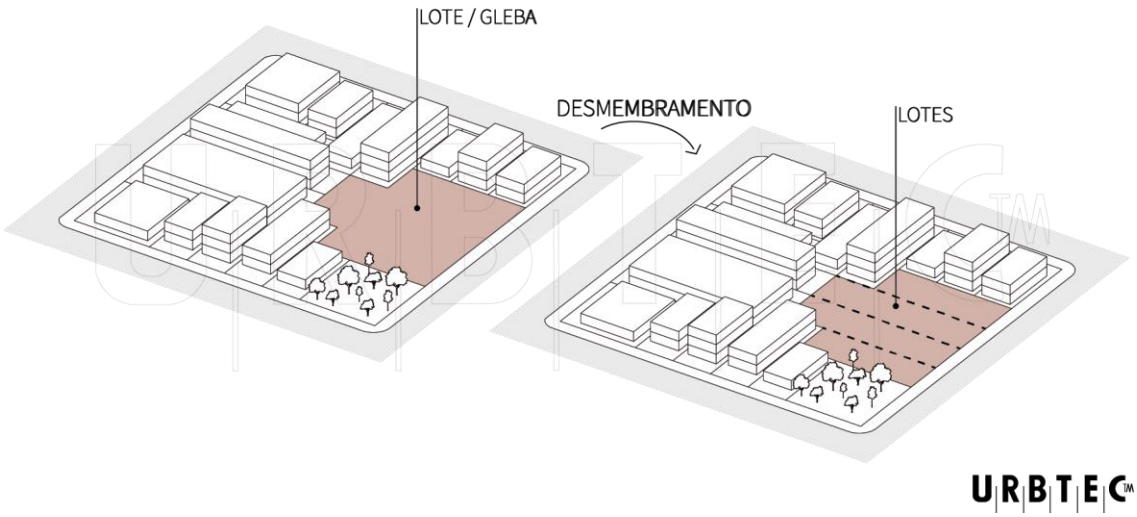
XXIV. CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

XXV. CONCIDADE – Conselho Cidade de Tijucas do Sul, instituído pela Lei Complementar 242/2010

XXVI. DEINFRA - Departamento Estadual de Infraestrutura;

XXVII. DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes;

XXVIII. Desmembramento ou Subdivisão - subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;



Fonte: URBTEC™ (2021).

XIII. Diretrizes de Loteamento - conjunto de regras básicas de cumprimento obrigatório no processo de parcelamento do solo;

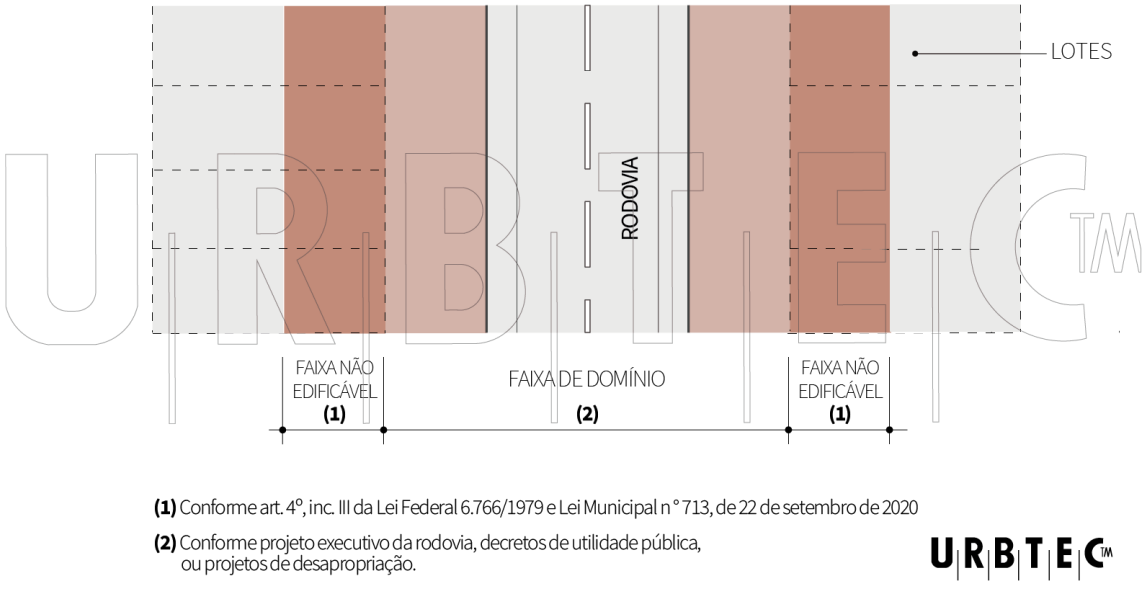
XIV. Divisa - linha divisória contínua que separa um terreno de outro;

XV. Equipamentos Comunitários - são os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao poder público;

XVI. Equipamentos Urbanos - são as edificações utilizadas para o abastecimento de água potável, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes;

XVII. Fachada - elevação das paredes externas de uma edificação;

XVIII. Faixa de Domínio - é a área do terreno destinada ao poder público para a implantação e proteção de uma rodovia ou de ferrovias e seus acessórios;



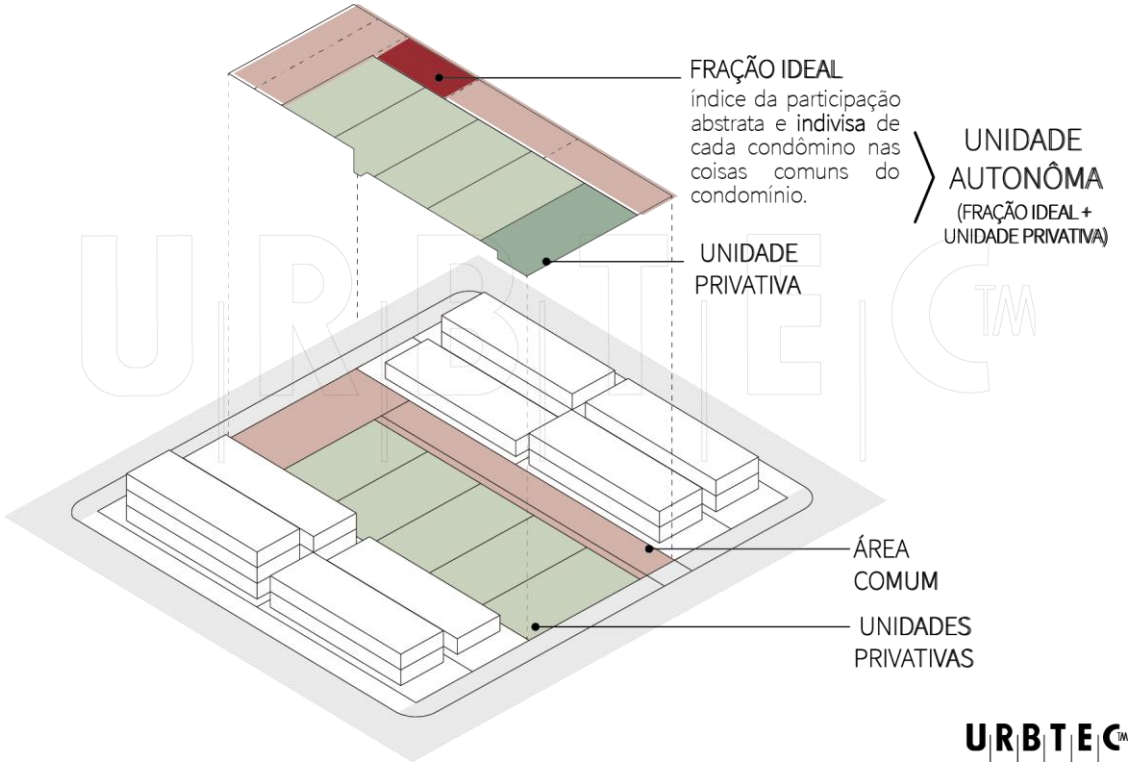
Fonte: URBTEC™ (2021).

XIX. Faixa *non aedificandi*- área do terreno onde não é permitida a construção;

XX. IAT - Instituto Água e Terra;

XXI. Faixa Sanitária - área destinada a condutores de dejetos;

XXII. Fração Ideal - índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;



Fonte: URBTEC™ (2021).

XXIII. Fundo do Lote - divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, em caso de testadas iguais, a divisa oposta à testada da via de maior hierarquia;

XXIV. Fundo de Vale – ponto de menor cotas de um terreno para onde escoam as águas pluviais, sendo ou não cortado por cursos d'água perenes;

XXV. Gleba - área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXVI. Habitação de Interesse Social - moradia produzida através de promoção pública ou conveniada com o Poder Público destinada às famílias com renda não superior a 3 (três) salários-mínimos (Tipo 1), ou com renda não superior a 6 (seis) salários-mínimos (Tipo 2).

XXVII. Logradouro Público - toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

XXIX. Lote - terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendem os índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei Municipal;

XXVIII. Lote Mínimo - porção mínima permitida de terreno líquido como resultado de processo de parcelamento, representado em metros quadrados, conforme estabelecida na Lei e Uso e Ocupação do Solo;

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

XXX. Loteamento Clandestino - loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto;

XXXI. Passeio - é a parte da calçada ou pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e excepcionalmente de ciclistas;

XXXII. Parcelamentos Populares - são considerados populares os parcelamentos comercializados por valores inferiores aos praticados no mercado e em condições de pagamentos facilitados, conforme avaliação da Municipalidade;

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

XXXIV. Faixa ou pista de Rolamento - área da via pública destinada ao tráfego e ao estacionamento de veículos;

XXXV. Profundidade de um lote de esquina - é a testada de maior distância linear;

XXXVI. Referência de Nível (R.N.) - ponto de controle vertical estabelecido num objeto (marco) de caráter permanente, natural ou artificial, cuja altitude foi determinada acima ou abaixo de um DATUM (nível do mar), e em geral, construído com o nome da R.N., a altitude e o nome do órgão responsável;

XXXVII. Sumidouro - poço destinado a receber o efluente da fossa séptica e a facilitar sua infiltração;

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

XXXIX. Título de Declaração de Propriedade - Título que prova a posse legítima da propriedade expedida pelo cartório de Registro de Imóveis;

XL. Via de Circulação - é toda aquela que faculta a interligação das funções de pista de rolamento e passeio;

XLI. Via de Circulação de Pedestre - Via de circulação onde é proibido o trânsito de

veículos;

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

CAPÍTULO II

DAS NORMAS GERAIS

Art. 6º O parcelamento do solo urbano se subordinará às diretrizes do Plano Diretor quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

Art. 7º O parcelamento e uso do solo do território Municipal localizado em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba, deverá obedecer ao disposto na Lei Estadual nº 12.248, de 31 de julho de 1998 e Decretos Estaduais a ela relativos e passar pela aprovação da Agencia de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP, ou outro órgão que venha a substituí-la, nos casos estabelecidos na legislação Federal e Estadual.

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

Parágrafo único - Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia anuência da Municipalidade e do órgão ambiental Estadual.

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

I. Em terrenos baixos ou alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II. Em terrenos sujeitos a inundações;

III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

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

V. Em terrenos onde as condições geológicas e topográficas não aconselhem a edificação, podendo a Municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que julgar necessário;

VI. Em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão Estadual competente e da Municipalidade;

VII. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII. Em áreas de proteção especial, definidas na legislação, e naquelas onde o parcelamento do solo urbano possa causar danos relevantes à flora, fauna e outros recursos naturais;

IX. Em áreas de preservação permanente, assim definidas pelas leis Federais, Estaduais e Municipais;

X. Em áreas oriundas de doação recebida do Município

XI. Nas faixas não edificáveis de 5m (cinco metros) ao longo de rodovias e 15m (quinze metros) ao longo de ferrovias, oleodutos, linhas de alta tensão e gasodutos.

Art. 10 A construção de mais de uma edificação autônoma, dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido como tal, se daí resultarem lotes edificáveis, conforme critérios definidos nesta lei e na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano em vigor.

Art. 11 Não caberá à Municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 12 Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado, total ou parcialmente, pela Municipalidade, tendo em vista:

I. As diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor;

II. As diretrizes do desenvolvimento metropolitano e regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

III. A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do Município;

IV. A sua desaprovação em Estudo de Impacto de Vizinhança.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 13 Poderá a Municipalidade, complementarmente, exigir a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Art. 14 Todo projeto deverá incorporar no seu traçado viário os trechos indicados na Lei do Sistema Viário Municipal e Metropolitano, parte integrante do Plano Diretor, para que se assegure a continuidade do sistema viário geral da cidade e sua integração com a Região Metropolitana de Curitiba.

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

§ 2º A hierarquia das vias deverá respeitar o disposto na Lei do Sistema Viário Municipal e Metropolitano, parte integrante do Plano Diretor.

Art. 15 Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes sem acesso direto à via pública.

Art. 16 A Municipalidade deverá analisar, ainda, a destinação e a utilização pretendidas para áreas a serem parceladas, como condição para aprovação do projeto, tendo em vista um desenvolvimento local adequado.

Art. 17 Ao longo das águas correntes e dormentes é obrigatória a reserva da faixa de preservação permanente, conforme determina o Código Florestal - Lei Federal n.º 12.651/2012 e alterações.

Art. 18 Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável será de, no mínimo, 5 (cinco metros) de cada lado conforme estabelecido na Lei Federal nº13.939 de 25 de novembro de 2019.

Art. 19 Para fins de parcelamento do solo, nos terrenos de esquina, a testada mínima estabelecida para cada zona deverá ser acrescida de 5m (cinco metros).

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I

Das Vias De Circulação

Art. 20 A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às

normas desta Lei, da Lei do Sistema Viário Municipal e Metropolitano e estará sujeito à aprovação prévia da Municipalidade.

Art. 21 As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na Lei do Sistema Viário, ou quando, a juízo da Secretaria Municipal de Viação e Obras, interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

Parágrafo único - Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei de Sistema Viário, esta deverá terminar em praça de retorno atendendo as especificações da Lei de Sistema Viário.

Art. 22 Os projetos de parcelamento que possuírem faixas de preservação de Área de Preservação Permanente de Curso Hídrico deverão prever uma via paisagística entre os limites do empreendimento e o início da área de preservação, destinada ao monitoramento e conservação por parte da Municipalidade.

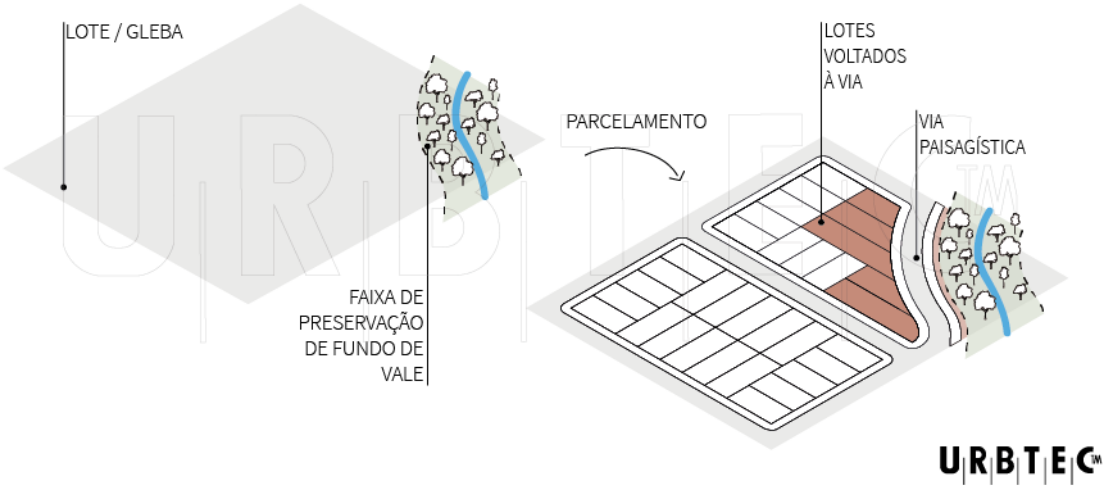
§ 1º A distância da via paisagística ao curso d'água deverá obedecer ao Código Florestal no que se refere à faixa de preservação permanente e atender às diretrizes gerais de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário básico do Município.

§ 2º O projeto deverá prever uma faixa de terra com lotes voltados para a referida via paisagística, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei;

§ 3º Quando um loteamento em processo de aprovação for adjacente a loteamento existente e ambos compartilharem uma via paisagística, deverá ser feita a concordância da via paisagística do primeiro com a do segundo, independentemente da distância que esta última guardar do trecho do curso d'água com o qual confronta.

§ 4º O Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE) instituído pela Lei Complementar 242/2010 poderá dispensar esta exigência verificada a impossibilidade técnica de atendimento da mesma.

§ 5º O Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE) instituído pela Lei Complementar 242/2010 poderá exigir uma faixa de terra além da via paisagística para implantação de equipamentos públicos.



Fonte: URBTEC™ (2021).

Art. 23 Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

Art. 24 Nas áreas onde houver necessidade de retirada da cobertura vegetal existente deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

Art. 25 A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras ou números.

Art. 26 Quando da ocupação de terrenos lindeiros às vias do sistema viário básico com previsão de alargamento, deverá ser observado o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos da edificação, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via.

Art. 27 A colocação de postes e caixas de passagem nas vias com previsão de alargamento deverão ocorrer fora da área de alargamento dessas, sempre que viável, ficando assim localizados dentro do passeio oficial.

Seção II – Das Quadras E Lotes

Art. 28 A modalidade de parcelamento em área urbana não poderá produzir lotes superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e a maior dimensão da quadra não poderá exceder 150m (cento e cinquenta metros), salvo se dispor de autorização da Autoridade Metropolitana na forma da legislação Estadual.

§ 1º Na Área de Proteção Ambiental de Guaratuba (APA de Guaratuba), localizada

no território Municipal, o dimensionamento dos lotes deverá obedecer aos requisitos estabelecidos no Decreto Estadual nº 1.234/1992 ou outro que venha a substituí-los.

§ 2º A extensão das quadras internas dos condomínios horizontais poderá variar de acordo com o projeto, desde que aprovado pelo setor Municipal competente e respeitando o limite do caput.

§ 3º Os parcelamentos com previsão de habitações de interesse social, localizados nas Zonas de Interesse Social conforme definidas pela Lei do Plano Diretor, será permitida a flexibilização dos requisitos urbanísticos de ocupação do solo desde que previstas em projeto urbanístico específico e/ou pelo Programa Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 29 As dimensões e áreas mínimas dos lotes, bem como os requisitos de uso e de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles condizentes às Zonas nos quais se localiza a gleba ou terreno, segundo a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Código de Obras e Edificações e o Decreto Estadual n° 10.499/2022 ou outro que venha a substituí-lo.

Seção III

Das Áreas Livres E Institucionais

Art. 30 Todos os loteamentos deverão prever, obrigatoriamente, áreas institucionais a serem transferidas para a Prefeitura Municipal no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização e em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar.

§ 1º As áreas institucionais serão destinadas à implantação de:

I. sistema de circulação viária, sendo a área de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba destinada;

II. equipamentos comunitários, condizentes a equipamentos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares, sendo a área de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;

III. áreas verdes e de interesse ambiental, sendo a área de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba.

§ 2º A Secretaria Municipal de Urbanismo e Serviços Urbanos escolherá a localização das áreas institucionais, de acordo com seus interesses futuros de instalação de área de interesse público, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos.

§ 3º Poderão ser reduzidas, a critério do setor Municipal competente, as exigências contidas no § 1º do caput, nos seguintes casos:

I. Em loteamentos industriais cujos lotes possuam área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área;

II. Em qualquer loteamento com área líquida de lotes inferior a 40% (quarenta por cento) da área total do loteamento.

§ 4º A área de uso comum destinada a equipamentos Comunitários será determinada pelo órgão Municipal competente de modo a integrá-la harmonicamente à estrutura urbana.

§ 5º A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, os logradouros públicos e as áreas referidas no caput, constantes no projeto urbanístico e memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Municipalidade.

§ 6º Os imóveis constituídos por áreas de equipamentos Comunitários e urbanos, por espaços livres de uso público, por áreas de interesse público e por áreas de APP de Curso Hídrico não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pela Municipalidade a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação Federal.

Art. 31 As áreas institucionais doadas ao Município deverão respeitar as seguintes condições:

I. não poderão estar localizadas em faixas não edificáveis;

II. poderão ser contíguas, mas não podem sobrepor-se;

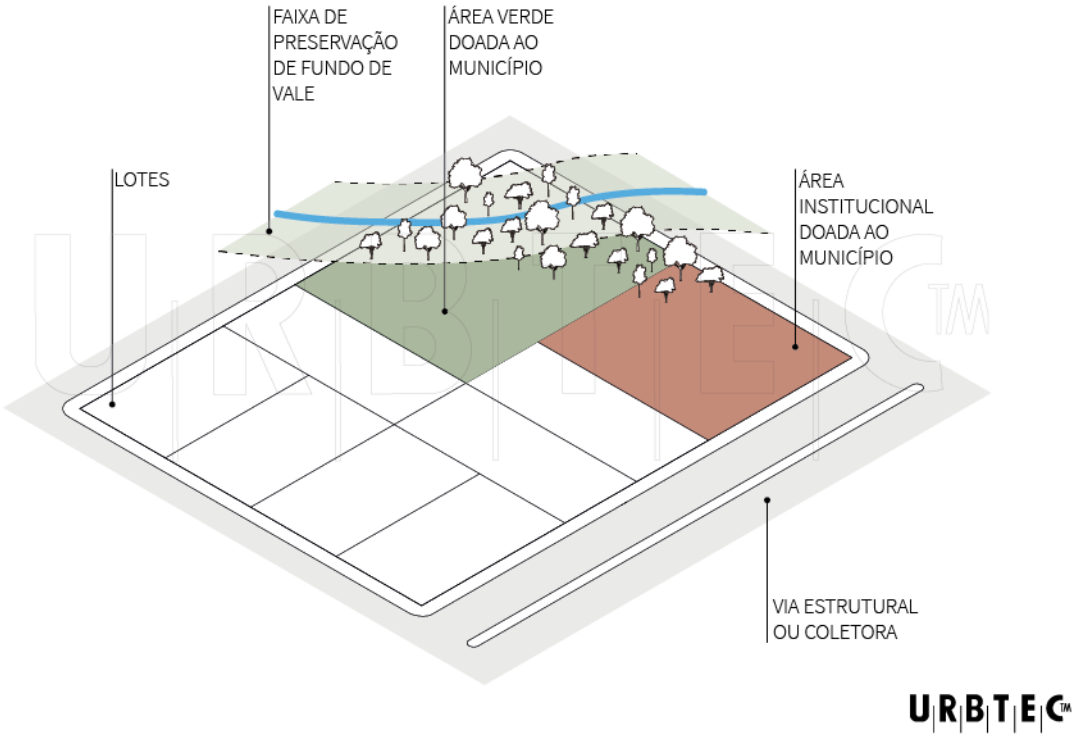
III. terão frente para as vias públicas, preferencialmente estruturais ou coletoras;

IV. os terrenos destinados para equipamentos urbanos e Comunitários poderão ser em terreno único;

V. Em terrenos contíguos ou frontais uns aos outros, com declividade inferior a 15%

(quinze por cento), para fins de instalação das centralidades de serviços públicos;

VI. Os terrenos destinados para áreas verdes deverão ser preferencialmente lindeiras às APPs, mas não podem sobrepor-se a elas.



Fonte: URBTEC™ (2021).

Art. 32 Nos parcelamentos sob forma de loteamento, as áreas destinadas ao sistema viário devem ser concebidas pelo empreendedor no projeto de lotes, e apresentadas ao poder público em quantidade que permita:

I. o acesso a pelo menos uma testada do lote gerado através do parcelamento;

II. o atendimento às diretrizes expedidas pelo Município para o sistema viário principal;

III. o atendimento ao disposto pela Lei de Mobilidade Urbana e Sistema Viário Municipal e Metropolitano.

Art. 33 Passam a integrar o domínio público as vias, praças, as áreas livres verdes e as áreas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos ou de interesse

público, desde o momento do registro do loteamento no Serviço de Registro Imobiliário, tornando-se imodificáveis, pelo empreendedor, o traçado viário e as descrições urbanísticas estabelecidas para a edificação nos lotes.

Seção IV

Das Faixas De Proteção

Art. 34 Ao longo das faixas de dutos, rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável indicada por legislação própria ou pelo órgão gestor respectivo.

Art. 35 Ao longo de cursos d'água, a reserva de faixas não edificáveis estará sujeita às disposições legais.

Art. 36 Para efeito desta Lei, consideram-se ainda como faixas não edificáveis as seguintes:

I. Faixa paralela às rodovias Estaduais e Federais conforme legislação específica;

II. Faixa de domínio da via férrea, em toda a área que corta o Município;

III. Faixas sanitárias das canalizações em galerias ou em canal aberto;

IV. Faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações de água, esgoto e drenagem.

Art. 37 As faixas não edificáveis são de titularidade do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, mediante autorização da Secretaria Municipal de Urbanismo e Serviços Urbanos.

Seção V

Das Normas Para Parcelamentos Objeto De Regularização Fundiária

Art. 38 As regularizações fundiárias devem seguir os dispositivos estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017 e na legislação Municipal específica.

CAPÍTULO IV

DOS CONDOMÍNIOS

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 39 Os condomínios constituem divisões de gleba ou fracionamento de imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e frações ideais de uso comum dos condôminos, vinculadas ou não a edificação destinada para usos habitacionais, comerciais ou industriais.

§1º Poderão ser estabelecidos condomínios de uso misto, habitacional, de comercio e serviços, os quais só poderão ser implantados conforme estabelecido na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Munícipio de Tijucas do Sul.

§2º Nos condomínios de uso misto, habitacional, de comércio e serviços, mencionados no §1º acima as unidades autônomas de uso de comércio e serviços deverão ter acesso direto ao logradouro público.

§3º Poderão ser estabelecidos condomínios de uso misto, de uso de comércio, serviços e indústria, os quais só poderão ser implantados conforme estabelecido na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Munícipio de Tijucas do Sul.

Art. 40 A **unidade autônoma** dos condomínios consiste na soma da unidade privativa, edificada ou não, vinculada a uma fração ideal das áreas de uso comum, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum.

§1ºA fração ideal da área comum do Lote deverá ser distribuída igualmente entre todas as unidades privativa do condomínio.

§2º A **unidade autônoma,** (assim considerada como o somatório da unidade privativa mais fração ideal da área comum), não poderá ser inferior ao tamanho mínimo do **Lote Padrão (LP),** estabelecido para cada Zona ou Eixo, para fins de parcelamento do solo urbano nos termos do disposto nesta Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, a exceção do estabelecido no art. 74 da Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e quando da aplicação dos instrumentos urbanísticos específicos estabelecido no Plano Diretor.

§3º A unidade autônoma poderá abrigar mais de uma construção, o somatório das áreas construídas das edificações nos condomínios, considerando a unidade autônoma (assim considerado o somatório da unidade privativa mais fração ideal da área comum), não poderá exceder à Taxa de Ocupação Máxima (TO Máxima) determinada para a Zona ou Eixo em que se localizar a gleba ou o lote a ser

edificado, e desde que se limite a uma única indicação fiscal imobiliária Municipal, nos termos na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 41 Os condomínios edilícios horizontais correspondem aos conjuntos de unidades habitacionais autônomas dispostas em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, com acesso comum dentro de um único imóvel, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel, categorizados em:

I. Condomínio Edilício Horizontal Transversal Com Acesso Direto À Via Pública:

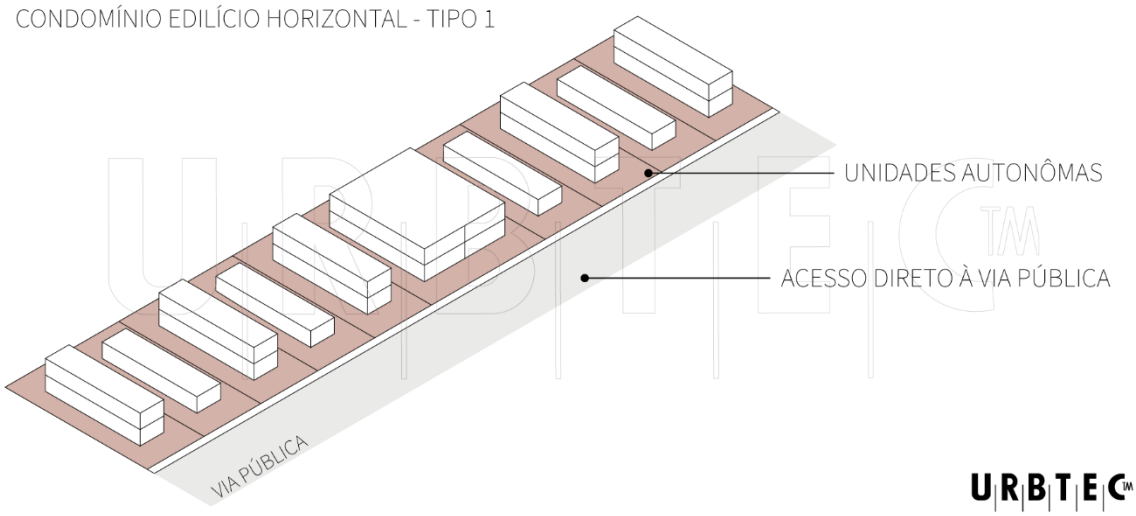
a) Tipo 1: forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, e com acesso direto à via pública, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel;

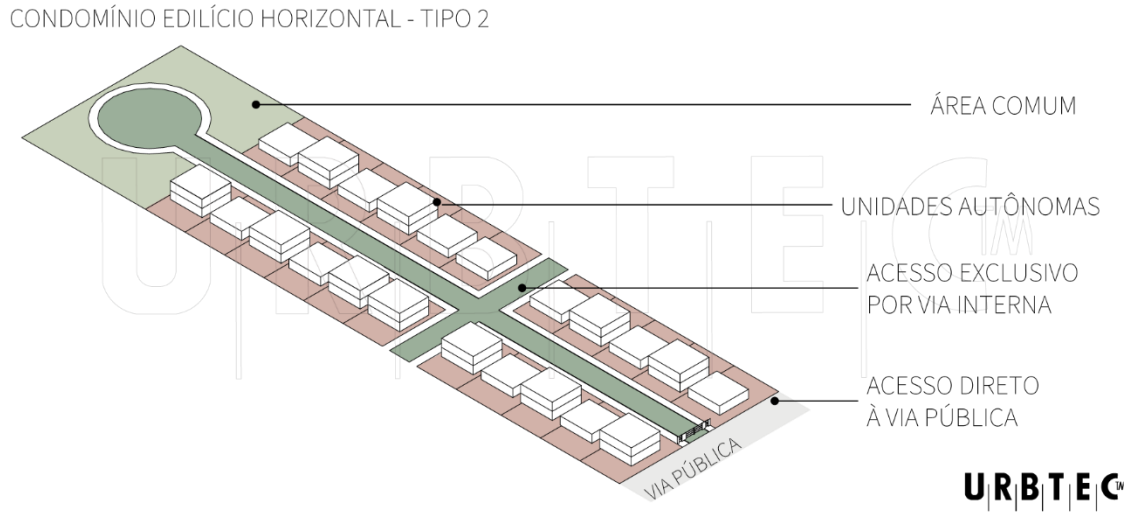
II. Condomínio Edilicio Horizontal Com Via Interna:

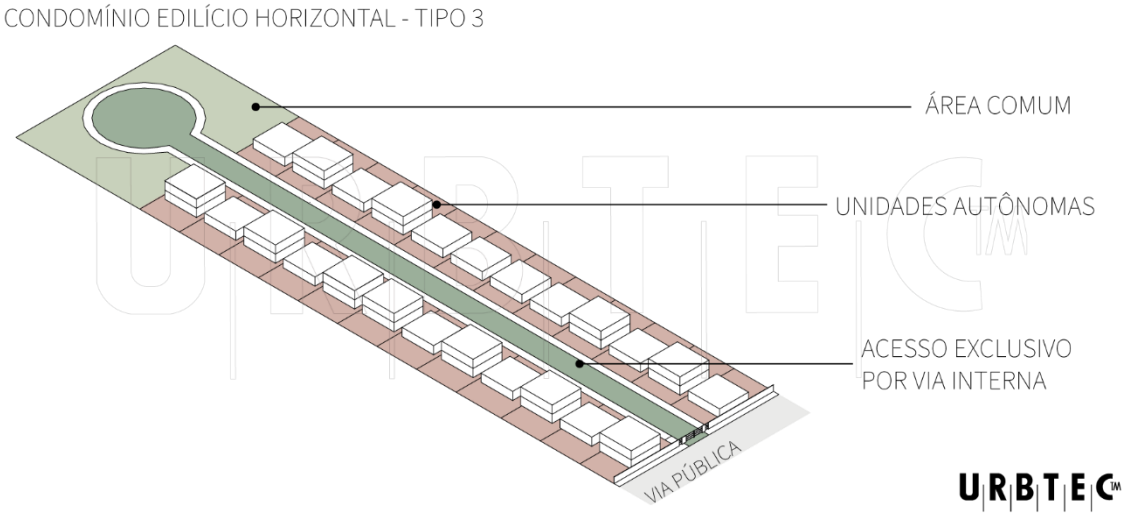
a) Tipo 2: forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, sendo com acesso direto à via pública e acesso a vias realizada pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel;

b) Tipo 3: forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através de via interna realizada pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do

imóvel;


CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL - TIPO 1
UNIDADES AUTONÔMAS
ACESSO DIRETO À VIA PÚBLICA
VIA PÚBLICA
URBTEC

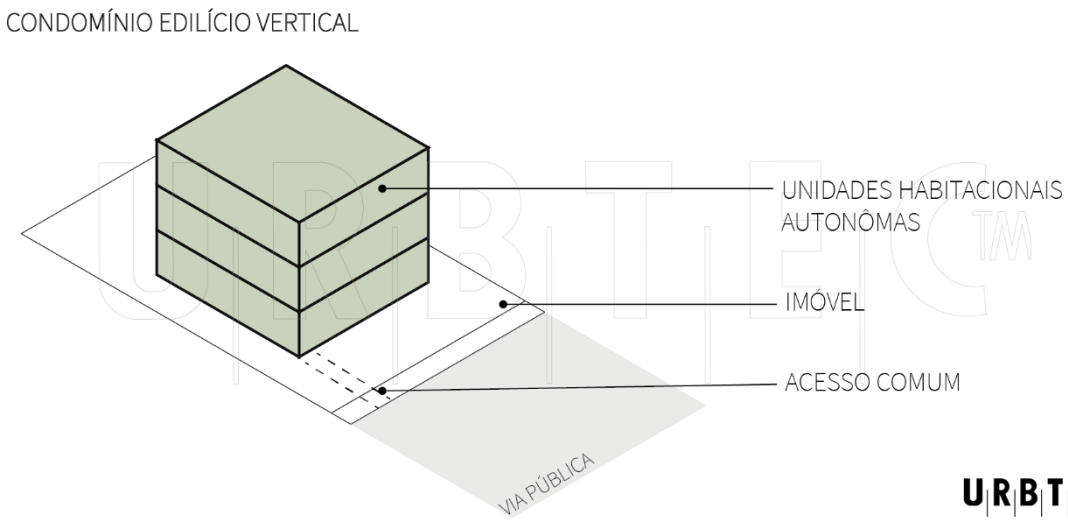

CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL - TIPO 2
ÁREA COMUM
UNIDADES AUTÔNOMAS
ACESSO EXCLUSIVO
POR VIA INTERNA
ACESSO DIRETO
À VIA PÚBLICA
VIA PÚBLICA
URBTEC


CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL - TIPO 3
ÁREA COMUM
UNIDADES AUTÔNOMAS
ACESSO EXCLUSIVO
POR VIA INTERNA
VIA PÚBLICA
URBTEC

Fonte: URBTEC™ (2021).

Art. 42 Os Condomínios Edilícios Verticais correspondem aos conjuntos de unidades habitacionais autônomas dispostas verticalmente e com acesso comum dentro de um único imóvel, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel.

Parágrafo único - Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) dos usos habitacionais conforme dispõe a legislação Municipal específica que regulamenta esse instrumento.



Fonte: URBTEC™ (2021).

Art. 43 Os Condomínios De Lotes são constituídos por empreendimentos que contenham partes designadas de lotes ou unidades imobiliárias autônomas que são propriedade exclusiva a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e partes que são propriedade comum dos condôminos, categorizados em:

I. Pequeno Porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de lotes autônomos isolados entre si e destinados a fins habitacionais, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, com área total máxima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

II. Médio Porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de lotes autônomos isolados entre si e destinados a fins habitacionais, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área seja superior a 5.000m² (cinco mil metros

quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

III. Grande Porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de lotes autônomos isolados entre si e destinados a fins habitacionais, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área seja superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 44 Os condomínios edilícios deverão ser registrados como tal no cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando fração ideal, fração de uso comum, fração privativa e área construída de cada condômino.

Art. 45 Os condomínios de lotes deverão ser registrados como tal no cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando fração ideal, fração de uso comum, fração privativa de cada condômino.

Art. 46 As edificações do condomínio deverão observar os requisitos urbanísticos e de uso e ocupação do solo urbano estabelecidos na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, Lei de Sistema Viário Municipal e no Código de Obras e Edificações.

Art. 47 Entre 2 (dois) ou mais condomínios, a Prefeitura Municipal poderá exigir a abertura de via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário básico.

Art. 48 Somente serão aprovados projetos para a implantação de condomínios por unidades autônomas desde que os mesmos contemplem os projetos das respectivas construções individualizadas, onde a ocupação total proposta atenda aos requisitos estabelecidos na legislação Municipal.

§ 1º As construções a serem executadas no condomínio estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos na legislação Municipal, como o Código de Obras e Edificações.

§ 2º As construções referidas no § 1º terão o prazo máximo de 2 (dois) anos para serem iniciadas, contados a partir da data de aprovação do projeto.

§ 3º O prazo a que se refere o § 2º poderá ser prorrogado por igual período, uma única vez, mediante requerimento do proprietário, acompanhado da devida justificativa.

§ 4º O inteiro teor deste artigo será obrigatoriamente transcrito no instrumento

contratual de compromisso de compra e venda a ser firmado entre vendedor e comprador.

Art. 49 Os limites externos e respetivos elementos de cercamento dos condomínios deverão respeitar ao disposto em relação a muros e vedações externas, contidos no Código Municipal de Obras e Edificações e aos seguintes parâmetros:

I. os limites externos voltados para a via pública, no alinhamento predial, poderão ser circundados por muros ou outras formas de vedação fechados à altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II. os limites externos voltados para a via pública, no alinhamento predial, deverão prever elementos vazados ou em gradil, no mínimo, em 70% (setenta por cento) da extensão do cercamento nas testadas do condomínio

Parágrafo único - O elemento de cercamento do condomínio deverá respeitar o disposto em relação a muros e vedações externas contidos no Código de Obras e Edificações, devendo ainda prever elementos vazados, no mínimo, a cada 50m (cinquenta metros) de todo o seu perímetro, desde que voltado para áreas públicas.

Art. 50 Os projetos de condomínio que possuírem faixas de Área de Preservação Permanente de Curso Hídrico deverão prever uma via paisagística entre os limites do empreendimento e o início da área de preservação, destinada ao monitoramento e conservação por parte da Municipalidade.

§ 1º A distância da via paisagística ao curso d'água deverá obedecer ao Código Florestal no que se refere à faixa de preservação permanente e atender às diretrizes gerais de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário básico do Município.

§ 2º O projeto deverá prever uma faixa de terra com lotes voltados para a referida via paisagística, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei;

§ 3º Quando um condomínio em processo de aprovação for adjacente a condomínio existente e ambos compartilharem uma via paisagística, deverá ser feita a concordância da via paisagística do primeiro com a do segundo, independentemente da distância que esta última guardar do trecho do curso d'água com o qual confronta.

§ 4º O Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE) instituído pela Lei Complementar 242/2010 poderá dispensar esta exigência verificada a impossibilidade técnica de atendimento da mesma.

§ 5º O Conselho da Cidade de Tijucas do Sul (CONCIDADE) instituído pela Lei Complementar 242/2010 poderá exigir uma faixa de terra além da via paisagística para implantação de equipamentos públicos.

Art. 51 As obras de urbanização interna mínimas obrigatórias a serem executadas nos condomínios horizontais e verticais por unidades autônomas, com acesso controlado, dependendo de sua classificação, são as seguintes:

I. calçadas, meio fio e revestimento das vias de tráfego internas;

II. galerias de águas pluviais;

III. rede de abastecimento de água potável;

IV. redes de energia elétrica e iluminação interna;

V. soluções para o esgotamento sanitário (coleta, tratamento e destinação final do esgoto) de acordo com as exigências do órgão Estadual ambiental;

VI. arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns;

VII. equipamentação das áreas de recreação e verdes projetadas;

VIII. instalação para a disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública.

IX. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio residencial, sendo a sua manutenção e sua preservação de responsabilidade do conjunto de moradores.

Seção II

Do Condomínio Edilício Horizontal tipo 01

Art. 52 O Condomínio Edilício Horizontal tipo 01 forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, e com acesso direto à via pública, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel.

Parágrafo único - Residências geminadas são unidades de moradia contíguas que possuem uma parede em comum, sendo que:

I. As residências geminadas deverão ocupar um único lote, de propriedade individual ou em condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma;

II. Somente serão permitidas residências geminadas em lotes com testada para via pública devidamente regularizada.

Art. 53 O Condomínio Edilício Horizontal tipo 01 deverá obedecer às seguintes condições:

I. Aos requisitos de uso e ocupação do solo urbano condizentes às zonas das quais fazem parte, conforme a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Hierarquia do Sistema Viário;

II. A testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 6m (seis metros);

III. Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga de garagem, sendo essa fora do recuo obrigatório.

Seção III

Do Condomínio Edilício Horizontal tipo 02

Art. 54 O Condomínio Edilício Horizontal tipo 02 deverá obedecer às seguintes condições:

I. aos requisitos de uso e ocupação do solo urbano condizentes às zonas das quais fazem parte, conforme a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II. a testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 6m (seis metros);

III. cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga de garagem;

IV. deverão prover áreas comuns de recreação coletiva, totalizando 10% (dez por cento) da área do terreno, para mais de 5 (cinco) unidades internas.

V. deverão ser atendidas as seguintes dimensões mínimas para as vias internas:

a) 5,20m (cinco metros e vinte centímetros) de largura, quando as edificações estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 4m (quatro metros) de pista de rolamento e 1,20m (um metro e vinte centímetros) de calçada.

b) 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), quando as edificações

estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de calçada para cada lado;

c) em vias internas sem saída: será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2 (duas) vezes a largura da via, para os casos em que houver mais de 7 unidades no mesmo alinhamento;

VI. toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra;

VII. nos pontos de controle de acesso ao empreendimento deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de acumulação de veículos de, no mínimo, 6m (seis metros) de extensão.

Seção IV

Do Condomínio Edilício Horizontal tipo 03

Art. 55 O Condomínio Edilício Horizontal tipo 03 é a forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através de via interna realizada pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel.

Art. 56 O Condomínio Edilício Horizontal tipo 03 deverá obedecer às seguintes condições:

I. aos requisitos de uso e ocupação do solo urbano condizentes às zonas das quais fazem parte, conforme a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II. a testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 6m (seis metros);

III. cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga de garagem, sendo essa fora do recuo obrigatório;

IV. deverão prover áreas comuns de recreação coletiva, totalizando 10% da área de cada unidade independentemente da quantidade de unidades.

V. deverão ser atendidas as seguintes dimensões mínimas para as vias internas:

a) 5,20m (cinco metros e vinte centímetros) de largura, quando as edificações estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 4m (quatro metros) de pista de rolamento e 1,20m (um metro e vinte centímetros) de calçada.

b) 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de calçada para cada lado;

c) em vias internas sem saída: será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2 (duas) vezes a largura da via, para os casos em que houver mais de 7 unidades no mesmo alinhamento;

VI. toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra;

VII. nos pontos de controle de acesso ao empreendimento deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de acumulação de veículos de, no mínimo, 6m (seis metros) de extensão.

Seção V

Dos Condomínios Edilícios Verticais

Art. 57 Os empreendimentos de Condomínios Verticais deverão atender aos requisitos de uso e ocupação do solo urbano condizentes às zonas das quais fazem parte.

Art. 58 Os empreendimentos de Condomínios Verticais deverão prever a área mínima de recreação de 10% (dez por cento) sobre a área total do lote onde será implantado o empreendimento, sendo que 50% (cinquenta por cento) desta área destinada a lazer deverá ser descoberta, podendo ser sobreposta a áreas verdes.

Art. 59 Caso o condomínio vertical possua vias internas estas deverão atender as seguintes condições mínimas:

a) 4,20m (quatro metros e vinte centímetros) de largura, quando a edificação utilizar a mesma somente para acesso de estacionamento interno, sendo 3m (três) de pista de rolamento e 1,2m (um metro e vinte centímetros) de calçada.

b) 6m (seis metros) de largura, quando as edificações (mais de uma edificação sobre o lote) estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 4,50m (quatro metros e cinquenta) de pista de rolamento e 1,5m (um metro e cinquenta) de calçada.

c) 8m (oito metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 6m (seis metros) de pista de rolamento e 1m (um metro) de calçada para cada lado;

d) em vias internas sem saída: será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2 (duas) vezes a largura da via, para os casos em que houver mais de 7 unidades no mesmo alinhamento;

Seção VI

Dos Condomínios de Lotes

Art. 60 O Condomínio de Lotes, nos termos da Lei Federal 13.465/2017, trata-se da divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizado como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado, com vedação à abertura de logradouros públicos internamente no seu perímetro.

Art. 61 Aplicam-se, no que couber ao condomínio de lotes, as normas relativas ao "condomínio edilício", sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito Federal, Estadual ou Municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo e a legislação urbanística vigente aplicável.

Art. 62 Os condomínios de Lotes devem observar os requisitos da Zona em que se localizam, em conformidade com a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, obedecidas as mesmas condições definidas nesta Lei quanto aos limites externos e divisas, quanto ao sistema viário, quanto as áreas institucionais, quanto aos espaços destinados a lazer e recreação, em relação as futuras unidades autônomas a serem edificadas.

Subseção I

Requisitos Urbanísticos Para Os Condomínios De Lotes

Art. 63 Todo e qualquer projeto de condomínio fechado de lotes somente será

permitido:

I. se forem observados os parâmetros urbanísticos previstos na legislação de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e nesta Lei;

II. quando houver compatibilidade do condomínio com a infraestrutura urbana já existente ou demandada no entorno, não havendo deverá ser projetada e executada pelo empreendo após apresentação de projetos e aprovação da Secretaria Municipal de Urbanismo;

III. se não gerar qualquer tipo de obstrução sobre vias públicas existentes ou projetadas;

IV. possuir entrada principal com afastamento de, no mínimo, 15m (quinze metros) da via pública com áreas de desaceleração.

Art. 64 Todo e qualquer condomínio de lotes deverá ter acesso por vias públicas conectadas à rede viária existente do Município.

Parágrafo único - Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no *caput* recairão sobre o empreendedor.

Art. 65 Para a aprovação de projeto de condomínio de lotes em áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas urbanísticas compensatórias e adoção de soluções técnicas e providências a fim de adequá-las à ocupação urbana, previstas na legislação Federal, Estadual, ou Municipal, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I. O empreendedor providenciará a correção das condições adversas da área em que será implantado o condomínio, e apresentará os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, estudos técnicos e atestados, com a devida responsabilidade técnica quando for o caso;

II. os instrumentos técnicos apresentados deverão comprovar que, com as medidas corretivas, a adoção de soluções técnicas e providências adotadas, a área onde será implantado o empreendimento oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana;

III. a aceitação dos instrumentos técnicos será condicionada à realização de vistoria a ser procedida pela Prefeitura Municipal no local, e pela análise técnica da documentação apresentada.

Parágrafo único - É vedado ao Município estender qualquer serviço público ao interior de condomínio de lotes, cuja responsabilidade é do empreendedor.

Art. 66 Será reservada área interna nos condomínios de lotes para uso residencial não inferior a 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo no mínimo 3% (três por cento) desta área ser destinada para lazer e edificações de área de convivência.

§ 1º Deve estar prevista no projeto pelo menos uma área de recreação coberta que contenha um salão de festas, cozinha e sanitários, cujo acesso atenda as normas técnicas de acessibilidade e a legislação de acessibilidade.

§ 2º Nos demais condomínios de lotes para uso empresarial (atividades comerciais, de serviços e de logística) as áreas mínimas internas ao condomínio serão as das vias internas e áreas destinadas a equipamentos de uso comum, sendo os percentuais mínimos não inferior a 10% (dez por cento) da área total do empreendimento.

§ 3º Os acessos ao condomínio devem ser por meio de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento, e a portaria e portões de acesso devem ser compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros para o acesso de veículos.

§ 4º As dimensões das vias de circulação interna, dos passeios e dos bolsões de retorno atenderão a legislação Municipal e/ou aquelas especialmente criadas para discipliná-las, sem prejuízo das normas vigentes de acessibilidade:

I. 8m (oito metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;

II. em vias internas sem saída: será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2 (duas) vezes a largura da via;

§ 5º Devem ser executadas, no mínimo, as seguintes obras de urbanização interna nos condomínios:

I. colocação de meio-fio e pavimentação dos passeios e vias internas;

II. instalação de rede de abastecimento de água interna;

III. instalação de redes de distribuição de energia e de iluminação pública;

IV. instalação de rede de drenagem pluvial;

V. definição de um sistema de tratamento de esgoto conforme previsto nesta Lei;

VI. paisagismo das áreas comuns e vias internas.

§ 6º O Município poderá exigir a doação de área equivalente a até 10% da área total do empreendimento, no exterior do condomínio de lotes, sem ônus para o Município, com a finalidade de implantar equipamentos institucionais e urbanos, sendo estes 10% dispensáveis quando o condomínio for oriundo de loteamento aprovado.

§ 7º Nos casos em que a área institucional for doada em outro local, a transferência desta área será realizada por meio de escritura pública de doação ao Município, devidamente registrada no Ofício de Registro de Imóveis, concluída previamente à expedição do Alvará de Construção do condomínio.

§ 8º a doação de área institucional ao Município deve ser efetuada diretamente, quando do registro do condomínio no Ofício de Registro de Imóveis, nos casos em que a área doada fizer parte da gleba em que se pretende implantar o condomínio, bem como no caso de áreas destinadas ao alargamento do sistema viário existente.

§ 9º As APPs (áreas de preservação permanente) serão descontadas da área total da gleba para o cálculo da doação de área institucional e de áreas de uso comum, quando exigidas pelo Município doações de áreas públicas.

Art. 67 As normas para apresentação de projetos e licenciamento de obras de condomínios de lotes serão estabelecidas por meio de ato do poder executivo.

Seção vii

Das Responsabilidades do Empreendedor e do Poder Público na Implantação e Manutenção das Urbanizações

Art. 68 Os critérios de uso e ocupação do solo urbano no interior dos condomínios devem obedecer às limitações estabelecidas nesta lei e na legislação Municipal.

§ 1º O empreendedor e/ou os condôminos podem estabelecer condições específicas de uso e ocupação do solo urbano no interior do condomínio, desde que

mais restritivas do que as legais, por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma de acordo entre as partes.

§ 2º São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos as vias de acesso aos lotes e às demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, as obras implantadas e outras que forem de uso comum dos condôminos, constantes na convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.

Art. 69 Na implantação e manutenção das urbanizações, cabe ao empreendedor:

I. a demarcação:

a) das unidades autônomas, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei Municipal, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;

b) dos limites das APPs (áreas de preservação permanente).

II. a implementação:

a) do sistema viário;

b) da infraestrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

c) dos elementos da infraestrutura complementar quando exigidos;

d) das edificações do parcelamento integrado à edificação;

e) das medidas necessárias à recuperação das APPs (áreas de preservação permanente)

f) definidas no licenciamento ambiental.

III. a manutenção, até o registro do parcelamento do solo urbano ou da instituição do condomínio de lotes no Registro de Imóveis, do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, da infraestrutura básica e complementar interna e, nos termos da lei Municipal, das áreas externas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos de lotes;

IV. a execução de medidas compensatórias eventualmente exigidas pelo Município quando da aprovação da urbanização.

Parágrafo único - Para efeitos desta Lei, entende-se "urbanização" como o processo de transformação das características de uma localidade, região, bairro ou área, com a implantação de equipamentos urbanos e aplicação das modalidades urbanísticas de parcelamento do solo.

Art. 70 Após a aprovação e constituição jurídica Condomínio, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

§ 1º Coleta de lixo domiciliar, com destinação final em área a ser especificada pelo Município.

§ 2º Manutenção das obras para abastecimento de água potável, no caso de a mesma não ser efetuada pela concessionária local, drenagem pluvial, esgoto sanitário, pavimentação e iluminação das vias de circulação interna;

§ 3º Manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio.

§ 4º A responsabilidade dos serviços descritos neste Artigo se limita à área do condomínio e não isentam o mesmo e as unidades privadas territoriais privativas dos respectivos tributos Municipais.

Art. 71 Nos lotes integrantes do condomínio, 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.

Seção VIII

Dos Condomínios Empresariais

Art. 72 É admitida a constituição de condomínios empresariais mistos conforme o estabelecido na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, obedecidas as seguintes condições:

I. As vias internas do condomínio deverão ter largura mínima de 18m (dezoito metros), sendo pista de rolamento com largura mínima de 12m (doze metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 3m (três metros) cada;

II. Quando o condomínio for composto por uma única via, esta deverá ter a largura

mínima de 20m (vinte metros), sendo pista de rolamento com largura mínima de 14m (quatorze metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 3m (três metros) cada;

III. No caso referido no Inciso II deste Artigo a via de acesso deverá conter bolsão de retorno na extremidade oposta ao acesso com diâmetro mínimo de 30m (trinta metros) na pista de rolamento;

IV. As frações de terra correspondentes a cada unidade Industrial terão área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados), quando em meio de quadra, e de 1.250m² (mil duzentos e cinquenta metros quadrados), quando em esquina;

V. Será prevista na via de acesso e em outras adjacentes ao condomínio faixas de lotes externos ao mesmo conforme as dimensões estabelecidas na Lei do Sistema Viário;

VI. Serão doadas ao Município áreas correspondentes a 10% (dez por cento) da área bruta do condomínio em áreas externas ao condomínio.

V. Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra

VI. Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de acumulação de veículos de, no mínimo, 20m (vinte metros) de extensão.

CAPÍTULO V

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 73 A execução de qualquer loteamento, condomínio, desmembramento ou remembramento em Tijucas do Sul dependerá da prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei Federal Nº 6.766/1979.

Parágrafo único - As disposições da presente Lei aplicam-se também aos parcelamentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

Art. 74 O Poder Executivo, expedirá Decreto Municipal contendo os requisitos e a regulamentação do processo de aprovação de projetos de parcelamento do solo e

condomínio para fins urbanos.

Art. 75 Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para os condomínios e parcelamentos do solo conforme dispõe a legislação Municipal específica que regulamenta esse instrumento.

Seção I

Da Aprovação Do Projeto

Art. 76 A Municipalidade, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação e expedirá o Alvará de Construção para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o mesmo, registrando a caução referente aos serviços e obras de infraestrutura na circunscrição imobiliária competente, se for o caso.

Art. 77 Após a publicação do Decreto de Aprovação e a expedição do Alvará de Construção e assinatura dos Termos de Compromissos correspondentes, o parcelador ou empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o parcelamento na devida circunscrição imobiliária, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Parágrafo único - Depois do recebimento do Alvará de Licença, o empreendedor deverá solicitar a abertura do cadastro dos lotes ou do empreendimento junto à Municipalidade.

Art. 78 Deverão constar do contrato padrão entregue à Municipalidade e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de parcelamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo urbano, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma básico dos serviços e obras e a existência de garantias reais.

Art. 79 Cumpridas todas as exigências das Seções deste Capítulo, o setor Municipal competente emitirá a Alvará de Construção da obra de acordo com o projeto de parcelamento.

Parágrafo único - É obrigatória a manutenção do projeto aprovado e da Alvará de Construção no local do parcelamento, em área de fácil acesso.

Art. 80 Compete ao interessado a demarcação dos lotes e dos logradouros

públicos, a qual será vistoriada no início das obras para a verificação da correta definição dos marcos de alinhamento e nivelamento.

§ 1º Caso a vistoria identifique irregularidade não será admitido o prosseguimento da execução da obra.

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º deste Artigo, será observado o procedimento administrativo para apuração de infração previsto na Seção IV - Das Infrações e Penalidades desta Lei.

Seção II

Da Infraestrutura Mínima

Art. 81 Nos parcelamentos sob forma de loteamento o parcelador é responsável pela execução e implantação da infraestrutura mínima obrigatória, sob pena de não aprovação do loteamento, composta por:

I. Demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até o levantamento da caução de que trata esta Lei;

II. Demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira que deverão ser mantidos pelo parcelador pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;

III. Rede de drenagem de águas pluviais, aprovada pelo órgão Municipal competente, contendo poços de visita com fundo drenante;

IV. Rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;

V. Sistema de coleta e tratamento de esgoto, ou sistema de tratamento individual aprovado pelo órgão competente;

VI. Rede compacta ou subterrânea de distribuição de energia elétrica executada de acordo com as normas do órgão competente;

VII. Rede rebaixada de iluminação pública, de acordo com os padrões da Municipalidade;

VIII. Pavimentação asfáltica ou Pavimentação em concreto ou Lajota de Concreto ou Bloco Intertravado, das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas

do órgão Municipal competente e o estabelecido na legislação vigente do Município;

IX. Ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pelo órgão Municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município;

X. sinalização horizontal dos logradouros públicos do loteamento;

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

§ 1º Para a consolidação das diretrizes viárias indicadas pelo setor Municipal competente, será exigida doação de área ao Município, necessária ao alargamento da via existente ou para abertura de via projetada que delimite ou corte o terreno a ser parcelado.

§ 2º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no *caput* deste Artigo deverá obedecer aos projetos previamente aprovados pelo setor Municipal competente e/ou pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos.

§ 3º A instalação dos postes da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública deverá obedecer ao alinhamento dos marcos que delimitam as divisas laterais dos lotes conforme projeto aprovado pelas concessionárias dos respectivos serviços.

Art. 82 Nos parcelamentos sob forma de desmembramento, quando não existir o aproveitamento da infraestrutura vigente, deverá ser implantada a infraestrutura mínima obrigatória conforme determinação da Municipalidade antes da aprovação.

§ 1º Quando a infraestrutura mínima obrigatória que trata o *caput* do Artigo contemplar abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de via, o parcelamento de solo deverá ser tratado como loteamento, e não mais como desmembramento.

§ 2º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada nos Incisos do *caput* em quaisquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, a suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como precondição para a aprovação do projeto de desmembramento pela Municipalidade.

§ 3º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no § 2º deste Artigo deverá obedecer aos projetos previamente aprovados pelos órgãos Municipais competentes e pelas concessionárias dos respectivos serviços.

Art. 83 As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo o cronograma básico previamente aprovado pela Municipalidade, atendendo aos requisitos estabelecidos nesta Lei e no Decreto a ser expedido pelo Município.

Art. 84 As obras de infraestrutura mínima tratadas nesta Subseção deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pela Prefeitura Municipal Seção III - Da Execução das Obras e Garantias

Art. 85 O prazo máximo para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra não poderá exceder 3 (três) anos, observando as seguintes condições:

I. prazo de 12 (doze) meses para início da execução da obra e/ou serviços, contado a partir da data da aprovação do projeto de parcelamento;

II. prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de aprovação do parcelamento pela Municipalidade, para execução e conclusão das obras e serviços exigidos.

§ 1º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 2º Será admitida a prorrogação do prazo para conclusão da obra por mais 1 (um) ano, conforme solicitação justificada do interessado, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

§ 3º Caso não sejam observados os prazos previstos no *caput* deste Artigo, a contar da data de aprovação do parcelamento, o Município decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto de parcelamento, executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes conforme estabelece o §4º a seguir.

§ 4º Em caso de execução incompleta do parcelamento, o Município poderá executar as obras restantes, cobrando do interessado por meios administrativos ou judiciários os custos das obras acrescidos de 20% (vinte por cento) do valor total estimado a título de administração.

§ 5º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o

interessado solicitará ao órgão Municipal competente e às concessionárias de serviços públicos, a vistoria e o respectivo Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

Art. 86 Como garantia ao cumprimento da execução das obras e dos serviços exigidos para os loteamentos, previstos nesta Lei, antes da aprovação do projeto, o interessado deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares cujo valor a ser caucionado deve corresponder a 1/5 (um quinto) do custo dos serviços e obras.

§ 1º A caução real será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, ou desmembramento, será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados se localizarem fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, a expensas do parcelador.

§ 2º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para ele exigidos, com seus respectivos orçamentos.

§ 3º Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento a Prefeitura indicará a garantia correspondente que poderá ser dar conforme as seguintes garantias:

I. Carta de fiança bancária ou pessoal;

II. Caução de títulos da dívida pública (ou qualquer espécie de garantia prevista em lei);

III. Depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à prefeitura do Município de Tijucas do Sul;

IV. Caução de parte dos lotes destinados à alienação a particulares cujas áreas somadas representarão, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área útil do loteamento. Neste caso:

a) compreende-se como área útil de um loteamento, a área total, deduzidas as áreas utilizadas para vias de circulação e as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e Comunitários

b) a caução deverá ser instrumentalizada por Escritura Pública e registrada no

Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão às expensas do empreendedor;

c) quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados;

d) não serão aceitas como caução, pelo Município de Tijucas do Sul, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

Art. 87 A Municipalidade poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação Federal, sempre que constatar a paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no caput, a Municipalidade notificará o parcelador para que retome as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra a determinação administrativa referida no § 1º do caput, a Municipalidade dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

§ 3º Decorridos 30 (trinta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do parcelador retomar a plena execução do parcelamento, a Municipalidade, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o parcelador de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados

Art. 88 Em caráter excepcional, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento, desde que sejam dados, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

§ 1º A comissão de avaliação da prefeitura formulará planilha de custo da obra e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

§ 2º A permuta prevista no *caput* deste Artigo deverá ser aprovada pelo Poder Executivo Municipal, formalizando-se através de contrato.

Art. 89 A execução e a segurança da obra para parcelamento do solo urbano observarão, no que couber, as exigências previstas no Código de Obras e Edificações.

Seção III

Da Fiscalização E Aceitação Do Parcelamento E Condomínio

Art. 90 Os parcelamentos e condomínios serão submetidos à fiscalização dos órgãos Municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

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

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

Art. 91 Concluídos a obra e os serviços, o interessado pelo parcelamento deverá requerer a vistoria final, da qual será lavrado o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra, analisando inclusive o estado de funcionamento dos equipamentos urbanos.

Art. 92 O interessado deverá submeter o projeto do parcelamento aprovado ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, contados a partir da data da emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra.

Art. 93 O registro do parcelamento só poderá ser cancelado nos termos previstos na legislação Federal aplicável.

Seção IV

Das Infrações E Penalidades

Art. 94 A infração a qualquer dispositivo desta Lei, bem como a qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, acarretará sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal Nº 6.766/1979, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e

cumulativamente:

I. Embargo administrativo da obra, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

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

III. Cassação da licença para parcelar ou de execução da obra;

IV. Multa pecuniária, na forma de penalidade pecuniária, à ser calculada por metro quadrado de área total de parcelamento, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal, cujos valores serão atualizados anualmente com base na Unidade Fiscal Monetária (UFM) do Município de Tijucas do Sul;

V. Aplicação das disposições penais previstas na legislação Federal, Estadual e Municipal aplicáveis.

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

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

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

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

§ 5º É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no Art. 50 da Lei Federal Nº 6.766/1979, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários Municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

§ 6º Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

I. obra em andamento sem projeto aprovado ou Alvará de Construção, nos termos da lei;

II. desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições desta lei;

III. risco à segurança de pessoas ou à integridade dos recursos ambientais.

§ 7º O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo setor Municipal competente.

Art. 95 Aplica-se a cassação do Alvará de Construção da obra nos seguintes casos:

I. Impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;

II. Obra executada em desacordo com as normas desta lei.

Art. 96 Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

I. Início ou execução de obra sem licença do setor Municipal competente;

II. Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;

III. Ausência no local da obra do projeto aprovado ou do Alvará de Construção.

§ 1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator de outras sanções previstas nesta lei, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

§ 2º Os valores das multas previstos no *caput* deste Artigo serão corrigidos monetariamente e anualmente tendo por base a Unidade Fiscal Monetária (UFM) do Município de Tijucas do Sul.

Art. 97 Na imposição de penalidades previstas nesta Lei durante a execução da obra, a fiscalização Municipal observará o procedimento administrativo a ser disposto via Decreto Municipal.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 98 Compete ao Município encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado quando:

I. Localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela

União;

II. Localizadas em áreas de abrangência do Decreto Estadual nº 10.499/2022;

III. Todos os processos de parcelamento do solo urbano na modalidade de condomínio (em área de manancial), desmembramentos, condomínios de lotes e regularizações fundiárias.

Parágrafo único - Em caso de parcelamentos do solo na modalidade de Condomínios em área de manancial, Loteamentos, Desmembramentos, Condomínios de Lotes e Regularizações Fundiárias, para emissão de consulta e/ou anuência prévia.

Art. 99 No processo de licenciamento de edificação em gleba que confine com Área de Preservação Permanente de Curso Hídrico, o empreendedor doará ao Município as faixas de terra correspondentes ao APP e à via paisagística, com as dimensões definidas na presente Lei.

Art. 100 Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Parágrafo único - A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Art. 101 A Municipalidade não expedirá Alvará de Construção nos lotes parcelamentos aprovados em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e concluídas, e em funcionamento, as redes de infraestrutura exigidas na aprovação para os parcelamentos na presente Lei.

Art. 102 Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta lei, ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

Parágrafo único - Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base nesta Lei.

Art. 103 Poder Executivo poderá baixar normas complementares para execução da presente Lei, através de decreto

Art. 104 Os prazos previstos nesta Lei são contados excluindo-se o primeiro dia e

incluindo-se o último.

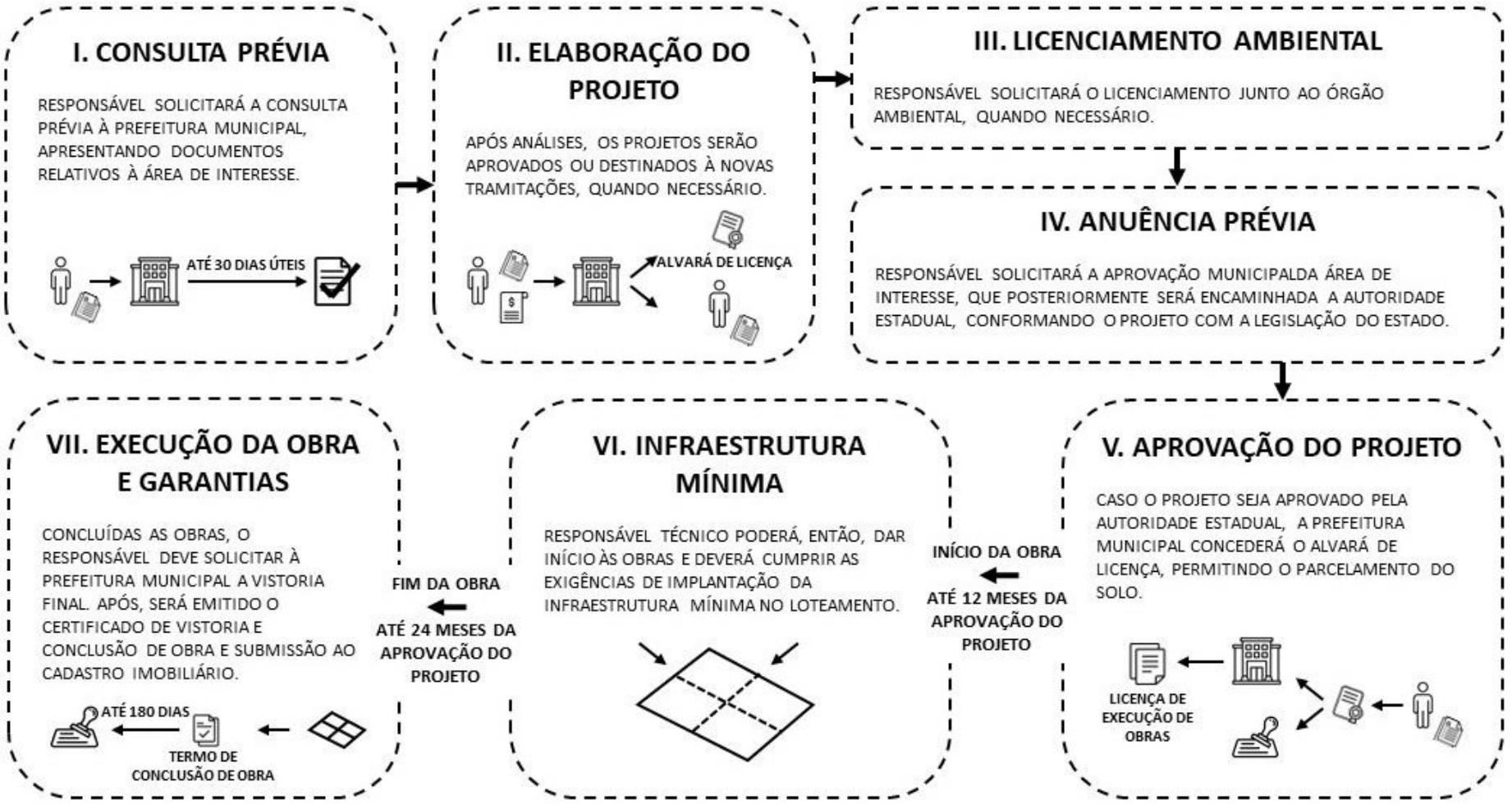
Art. 105 Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis Municipais nº244/2010 e nº713/2020 e suas alterações.

Gabinete do Prefeito do Município de Tijucas do Sul, Estado do Paraná, em 17 de outubro de 2023.

José Altair Moreira

Prefeito

ANEXO I - FLUXOGRAMA DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO E PARCELAMENTO


I. CONSULTA PRÉVIA
RESPONSÁVEL SOLICITARÁ A CONSULTA PRÉVIA À PREFEITURA MUNICIPAL, APRESENTANDO DOCUMENTOS RELATIVOS À ÁREA DE INTERESSE.
ATÉ 30 DIAS ÚTEIS
II. ELABORAÇÃO DO PROJETO
APÓS ANÁLISES, OS PROJETOS SERÃO APROVADOS OU DESTINADOS À NOVAS TRAMITAÇÕES, QUANDO NECESSÁRIO.
ALVARÁ DE LICENÇA
III. LICENCIAMENTO AMBIENTAL
RESPONSÁVEL SOLICITARÁ O LICENCIAMENTO JUNTO AO ÓRGÃO AMBIENTAL, QUANDO NECESSÁRIO.
IV. ANUÊNCIA PRÉVIA
RESPONSÁVEL SOLICITARÁ A APROVAÇÃO MUNICIPALDA ÁREA DE INTERESSE, QUE POSTERIORMENTE SERÁ ENCAMINHADA A AUTORIDADE ESTADUAL, CONFORMANDO O PROJETO COM A LEGISLAÇÃO DO ESTADO.
V. APROVAÇÃO DO PROJETO
CASO O PROJETO SEJA APROVADO PELA AUTORIDADE ESTADUAL, A PREFEITURA MUNICIPAL CONCEDERÁ O ALVARÁ DE LICENÇA, PERMITINDO O PARCELAMENTO DO SOLO.
LICENÇA DE EXECUÇÃO DE OBRAS
INÍCIO DA OBRA
ATÉ 12 MESES DA APROVAÇÃO DO PROJETO
VI. INFRAESTRUTURA MÍNIMA
RESPONSÁVEL TÉCNICO PODERÁ, ENTÃO, DAR INÍCIO ÀS OBRAS E DEVERÁ CUMPRIR AS EXIGÊNCIAS DE IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA NO LOTEAMENTO.
FIM DA OBRA
ATÉ 24 MESES DA APROVAÇÃO DO PROJETO
VII. EXECUÇÃO DA OBRA E GARANTIAS
CONCLUÍDAS AS OBRAS, O RESPONSÁVEL DEVE SOLICITAR À PREFEITURA MUNICIPAL A VISTORIA FINAL. APÓS, SERÁ EMITIDO O CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRA E SUBMISSÃO AO CADASTRO IMOBILIÁRIO.
ATÉ 180 DIAS
TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRA

Fonte: URBTEC™ (2021).

MENSAGEM Nº 40/2023

Exmo. Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara de Vereadores, Projeto de Lei que estabelece o Parcelamento e Uso do Solo do Município de Tijucas do Sul e dá outras providências

Faz-se necessária e de suma importância a apreciação, dadas as mudanças indispensáveis inseridas neste Projeto de Lei, o qual determina tantos pontos essenciais na organização e desenvolvimento urbano do município. Assim, em razão do interesse público tutelado, espera-se a aprovação do presente projeto.

Certo de contar com o apoio dos nobres integrantes dessa Casa de Leis na aprovação da proposta, renovo meus protestos de elevada estima e consideração por Vossa Excelência, subscrevendo-me.

Cordialmente,

José Altair Moreira

Prefeito