OFÍCIO Nº 753/2021 - GAB, ESTÂNCIA VELHA, 17 DE SETEMBRO DE 2021.

Senhor Presidente;
Senhores Vereadores.

Segue em anexo o Projeto de Lei que **"DISPÕE SOBRE NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS, ESTABELECE MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."** para a devida apreciação e votação dos Nobres Edis.

O Artigo 30 da Constituição da República defere ao Município competência para legislar sobre assuntos de interesse local, no inciso I e para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, no inciso VIII. Ainda, o Artigo 182 estabelece que a política de desenvolvimento urbano seja executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tendo como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Nessa linha, são objetivos deste Projeto de Lei:

I – Estabelecer normas e condições para o regime de desenvolvimento urbano no Município de Estância Velha, de forma a promover a expansão ordenada do espaço físico, disciplinando o uso e a ocupação do solo para que diversas atividades se distribuam de forma equilibrada pelo território, conforme disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU);

II – Garantir que o parcelamento do solo urbano e a instituição de condomínios ocorra de forma ordenada, compatibilizando o aumento populacional com a capacidade de ampliação da malha viária, dos equipamentos urbanos e comunitários, do serviço de transporte público, dos serviços de saneamento, para o adequado atendimento à população do Município;

III – Prover a cidade com áreas públicas dotadas de equipamentos comunitários para viabilizar as políticas públicas relacionadas à saúde, educação, segurança, cultura, lazer e esporte;

IV – Compatibilizar o parcelamento do solo urbano com as condições ambientais, possibilitando o desenvolvimento sustentável do Município;

V – Instituir medidas mitigadoras e compensatórias relativas aos danos ou impactos a serem causados na área de intervenção em decorrência da implantação de empreendimentos urbanos.

Vale salientar que a ordenação do uso e ocupação do solo é um dos aspectos substanciais do planejamento urbanístico, e preconiza uma estrutura organizada para a cidade, mediante aplicação de instrumentos legais, regulando o uso da propriedade, em observância aos princípios das funções sociais da cidade e da propriedade.

Ao Ilmo. Sr. Presidente
Ver. **João Gabriel Rocha Dilkin**
Câmara Municipal de Vereadores
Estância Velha/RS

Por fim, o Projeto em apreço revoga as Leis Municipais nº 743, de 27 de janeiro de 1983, nº 2.370, de 11 de outubro de 2018, nº 2.361, de 18 de setembro de 2018 e nº 2.497, de 12 de novembro de 2020; revisa e atualiza a matéria relacionada ao parcelamento do solo urbano e à instituição de condomínios, nos moldes da legislação federal e estadual vigente.

São estas, Sr. Presidente e Sr.'s Vereadores, as considerações que faço ao mesmo tempo em que submeto o Projeto à apreciação desta Casa, aguardando breve tramitação legislativa e a necessária aprovação da matéria.

À disposição de Vossas Excelências para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Sendo o que se apresenta para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar votos de estima e apreço.

Atenciosamente.

Diego Willian Francisco
Prefeito Municipal

Ao Ilmo. Sr. Presidente
Ver. **João Gabriel Rocha Dilkin**
Câmara Municipal de Vereadores
Estância Velha/RS

PROJETO DE LEI Nº 079/2021.

DISPÕE SOBRE NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS, ESTABELECE MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Estância Velha, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre normas de parcelamento do solo para fins urbanos e instituição de condomínios, bem como sobre a exigência de medidas mitigadoras e compensatórias relativas aos danos ou impactos a serem causados na área de intervenção em decorrência da implantação de empreendimentos urbanos.

Art. 2º Constituem objetivos desta Lei:

I – Estabelecer normas e condições para o regime de desenvolvimento urbano no Município de Estância Velha, de forma a promover a expansão ordenada do espaço físico, disciplinando o uso e a ocupação do solo para que diversas atividades se distribuam de forma equilibrada pelo território, conforme disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU);

II – Garantir que o parcelamento do solo urbano e a instituição de condomínios ocorra de forma ordenada, compatibilizando o aumento populacional com a capacidade de ampliação da malha viária, dos equipamentos urbanos e comunitários, do serviço de transporte público, dos serviços de saneamento, para o adequado atendimento à população do Município;

III – Prover a cidade com áreas públicas dotadas de equipamentos comunitários para viabilizar as políticas públicas relacionadas à saúde, educação, segurança, cultura, lazer e esporte;

IV – Compatibilizar o parcelamento do solo urbano com as condições ambientais, possibilitando o desenvolvimento sustentável do Município;

V – Instituir medidas mitigadoras e compensatórias relativas aos danos ou impactos a serem causados na área de intervenção em decorrência da implantação de empreendimentos urbanos.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º Para efeito de aplicação desta Lei, são adotados os seguintes conceitos e definições:

I – Área de Preservação Permanente (APP): conjunto de áreas cobertas ou não por vegetação nativa, que se destinam a preservar os recursos hídricos, a paisagem, a fauna e flora e proteger o solo, nos termos da legislação federal vigente;
II – Área Dominial: área de propriedade do Poder Público, não afetada a um uso específico, que pertence ao patrimônio disponível do Ente Público;
III – Área Institucional: área de uso público destinada à construção e instalação de serviços públicos por meio de equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, segurança, entre outros de interesse da Administração Pública;
IV – Área não edificante: faixa de terra em que não é permitida nenhum tipo de edificação;
V – Área rural: parcela do território municipal não incluída na Zona Urbana, destinada às atividades primárias e de produção de alimentos, bem como as atividades de reflorestamento, de mineração e outros;
VI – Área urbana: área que se encontra dentro do perímetro urbano do Município, assim definida por Lei;
VII – Área Verde: espaços livres de domínio público com existência de vegetação contínua, que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade ambiental, funcional e estética da cidade, destinada a instalação de praças e parques;
VIII – Área de arruamento: destinada à abertura de vias de circulação na gleba e a formação de quadras entre elas, feita pelo proprietário, com prévia aprovação da Prefeitura e transferência gratuita das áreas das ruas ao Município;
IX – Calçada: pavimentação do terreno, dentro do lote;
X – Certificado de Medida Compensatória: documento expedido pelo órgão de planejamento urbano, a fim de registrar e comprovar ao empreendedor a existência de crédito decorrente de medida compensatória executada em valor superior ao estabelecido no Termo de Compromisso;
XI – Divisa: linha divisória legal que separa imóveis confrontantes e logradouros públicos;
XII – Equipamentos comunitários: os equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, administração, segurança, assistência social e similares;
XIII – Equipamentos urbanos: os componentes da infraestrutura urbana, tais como equipamentos públicos de abastecimento de água, esgotamento

sanitário, energia elétrica, drenagem pluvial, gás canalizado, iluminação pública e vias de circulação pavimentadas;
XIV – Empreendimento: considera-se empreendimento a ocupação do solo urbano para fins de parcelamento do solo, implantação de unidade habitacional, comercial, industrial, de serviços que gerem impactos por ocasião de sua implantação;
XV – Empreendedor: proprietário do imóvel e/ou responsável pela implantação do empreendimento ou o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, desde que seu proprietário expresse no instrumento de alienação, sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, em caso de extinção do contrato devidamente registrado;
XVI – Gabarito de via: distância entre os limites dos alinhamentos dos lotes de cada um dos lados da rua;
XVII – Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento do solo regular, isto é, aprovado e registrado;
XVIII – Guia ou meio-fio: elemento de arremate ou borda do passeio público, no alinhamento de divisa à pista de rolamento;
XIX – Lote: terreno contido em uma quadra, oriundo de parcelamento de solo e com pelo menos uma divisa lindeira à via ou logradouro público dotada de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor;
XX – Passeio Público: parte do logradouro ou via pública compreendida entre o alinhamento predial e a pista de rolamento, usualmente mais alto que a área de circulação de veículos, destinada ao trânsito de pedestres, à implantação de mobiliário urbano, quando possível sinalização vertical e horizontal, faixas de vegetação e outros fins;
XXI – Perímetro urbano: linha de contorno que separa a área urbana da área rural, estabelecida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU);
XXII – Sarjeta: faixa externa de arremate da pista de rolamento destinada ao escoamento de águas pluviais posicionada junto ao meio-fio;
XXIII – Sistema de lazer: área que objetiva o uso para lazer, tais como praças e parques, podendo conter trechos impermeabilizados ou semi-impermeabilizados, como pistas de caminhada, quadras, *playground* e outros equipamentos destinados ao apoio, recreação e contemplação;
XXIV – Sistema viário: conjunto das principais vias oficiais de circulação, bem como as interseções resultantes do cruzamento de vias;
XXV – Testada do lote: é a dimensão de frente do lote medida no seu alinhamento com o logradouro público;
XXVI – Tratamento paisagístico: compreende a arborização das vias públicas e espaços livres, o adensamento vegetal, entre outras medidas a serem exigidas pelo órgão ambiental, a fim de promover a qualificação do meio urbano e aumento da cobertura vegetal do Município;
XXVII – Unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio, destinada à edificação e ao uso privativo;
XXVIII – Unificação: junção de duas ou mais glebas urbanas ou lotes urbanos contíguos, formando novos lotes;

XXIX – Via pública: via de uso público, aceita e declarada ou reconhecida como oficial pelo Município, onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo pista, passeio público, acostamento e canteiro.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Seção I
Disposições Gerais

Art. 4º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana, assim definida por Lei.

Parágrafo único. Os loteamentos e desmembramentos constituem formas de parcelamento do solo do Município e devem atender as disposições contidas nesta Lei, em consonância com as demais legislações vigentes.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos dependerá de aprovação do Órgão Técnico de Planejamento Urbano Municipal e do Órgão Técnico Ambiental, no que couber.

Art. 6º Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo urbano, quando este parcelamento tiver sido objeto de prévia aprovação municipal.

Art. 7º Poderá ser indeferida a aprovação de parcelamento do solo urbano para impedir o excessivo número de lotes disponíveis no mercado, sempre que houver a necessidade de aumento de investimento público em obras de infraestrutura urbana, serviços públicos, equipamentos comunitários e custeio de serviços, exceto se o empreendedor executar investimentos como medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas na forma da Lei.

Art. 8º Os empreendimentos, objeto de parcelamento do solo, deverão conter, no raio de 1Km (um quilômetro), os seguintes melhoramentos:

I – Via pavimentada;
II – Estabelecimento de saúde;
III – Ponto atendido por transporte coletivo;
IV – Escola pública;
V – Rede de energia elétrica;
VI – Abastecimento de água;
VII – Drenagem pluvial;
VIII – Rede coletora de esgoto sanitário.

§ 1º O centro de referência para medida do raio de 1km deverá ser tomado a partir dos melhoramentos listados nos incisos do *caput* deste artigo.

§ 2º Na inexistência dos melhoramentos referidos no *caput*, o empreendedor deverá executá-los na forma de medidas compensatórias, no que couber, nos termos desta Lei.

§ 3º As medidas compensatórias serão realizadas independentemente da execução da infraestrutura básica e obrigatória de que trata o art. 2º, §5º, da Lei Federal nº 6.766/1979 e art. 21 da Lei Estadual nº 10.116/1994, e das medidas necessárias à mitigação dos impactos do empreendimento.

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

I – Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, mediante o atendimento das disposições da legislação vigente e aprovação pelos órgãos competentes do Município;
II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados, com a aprovação do órgão competente;
III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências das autoridades competentes;
IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
V – Em terrenos situados fora do alcance dos serviços públicos de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;
VI – Em terrenos dos quais resultem lotes encravados ou em desacordo com os padrões estabelecidos no Plano Diretor;
VII – Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;
VIII – Em áreas de preservação permanente, instituídas por Lei.

Art. 10. Por ocasião da aprovação do parcelamento do solo, fica o empreendedor obrigado a transferir para a municipalidade, mediante registro público e, sem qualquer ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.

Art. 11. Os parcelamentos do solo não poderão provocar interrupção em vias locais ou coletoras, existentes ou projetadas, previstas no Plano Diretor.

Art. 12. As áreas verdes de uso público deverão ser entregues urbanizadas e equipadas ao Município, com vistas à mitigação dos impactos gerados pelo empreendimento.

§ 1º Considera-se urbanizada a área verde dotada de infraestrutura necessária à utilização pública, como arborização, paisagismo, passeios, *playground*, sistema de drenagem, rede de abastecimento de água, câmaras de videomonitoramento e iluminação pública em LED, rede de acesso à internet sem fio, entre outras a serem estabelecidas pelo órgão de planejamento urbano e órgão ambiental, no que couber.

§ 2º Quando o empreendimento possuir mais de uma área verde, poderá ser definida a urbanização de apenas uma, a critério dos órgãos técnicos do Município.

Art. 13. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Seção II
Dos Loteamentos

Art. 14. Considera-se loteamento a atividade de parcelamento do solo, que consiste na subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 15. A reorganização de um loteamento já existente formando novos lotes, com modificações do sistema viário existente ou projetado, será denominada de reloteamento, aplicando-se as mesmas disposições referentes a loteamentos quanto à documentação, tramitação e especificações técnicas.

Art. 16. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao órgão de planejamento urbano do Município as diretrizes para a urbanização da gleba.

Art. 17. Para solicitação de diretrizes, o interessado deverá protocolar os seguintes documentos:

I – Requerimento assinado pelo proprietário da área ou empreendedor;
II – Certidão da matrícula do imóvel atualizada, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis, com prazo máximo de 90 (noventa) dias;
III – Imagem de satélite contendo a delimitação da área em estudo, em arquivo digital no formato KMZ;
IV – Mapa de situação da gleba na escala 1:10.000, contendo:

a Poligonal do perímetro da gleba com registro de ângulos, lados, confrontação, denominação e localização das vias públicas limítrofes e indicação da área do imóvel, conforme matrícula;
b Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, nas proximidades, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
c Localização de nascentes e cursos d'água, localização de florestas, bosques e demais formas de vegetação;
d Localização de construções existentes;
e A localização dos melhoramentos previstos no art 8º.

Art. 18. Se a área a ser loteada constituir parte da gleba maior deverá ser apresentada também planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

Art. 19. O Município indicará nas diretrizes urbanísticas os itens a serem observados no anteprojeto:

I – As vias existentes ou projetadas que se relacionam com o imóvel a ser loteado;
II – Os percentuais e a localização aproximada dos espaços que deverão ser destinados à área verde e ao uso institucional;
III – Quando for o caso, as faixas de terrenos necessários ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
IV – As dimensões mínimas dos lotes e do sistema viário existente ou projetado;
V – A(s) zona(s) de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. . As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos.

Art. 20. O anteprojeto de loteamento deverá atender a orientação fornecida quanto às diretrizes urbanísticas e deverá ser encaminhado ao órgão de planejamento urbano do Município, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Requerimento assinado pelo proprietário da área ou empreendedor;
II - Certidão da matrícula do imóvel atualizada, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, com prazo máximo de 90 (noventa) dias;
III – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) contemplando todos os aspectos previstos em Lei Municipal, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente quitada;
IV – Declaração de viabilidade de fornecimento de energia elétrica no local, expedida pela respectiva concessionária competente;
V – Declaração de viabilidade de abastecimento de água potável no local, expedida pela respectiva concessionária competente;
VI – Imagem de satélite contendo a área de estudo implantada e seu entorno, em arquivo digital no formato .KMZ;
VII – Planta de situação da área a ser loteada na escala 1:10000, georreferenciada de acordo com a rede geodésica fundamental, DATUM SIRGAS 2000;
VIII – Planta de localização, na escala de 1:25000 ou em escala a critério do órgão competente;
IX – Planta do anteprojeto urbanístico na escala de 1:1000 ou em outra escala a critério do órgão competente, devendo conter:
a) Subdivisão das quadras e lotes com as respectivas dimensões e numeração;
b) Localização das vias públicas limítrofes com sua denominação oficial;
c) O sistema interno de vias com respectiva hierarquia e gabaritos;
d) Identificação e dados relativos à demarcação de áreas destinadas a equipamentos urbanos que passarão ao domínio do Município;

e) Identificação e dados relativos à demarcação de áreas de preservação permanente e vegetação, conforme legislação ambiental pertinente;
f) Planilha de áreas indicando a área e os percentuais destinados às vias públicas, áreas verdes, áreas institucionais e áreas de preservação permanente, quando for o caso, e a área total.
X – Planta do anteprojeto urbanístico na escala de 1:1000 ou em escala a critério do órgão competente, com as curvas de nível de metro em metro;
XI – Planta Planimétrica acompanhada da respectiva planilha de cálculo analítico da área, com a caderneta de campo na escala de 1:1000 ou em escala a critério do órgão competente, com a respectiva ART devidamente quitada, contendo a indicação dos marcos dos pontos geodésicos, da poligonal, auxiliares e de esquina e das referências de nivelamento;
XII – Planta Altimétrica com curvas de nível de metro em metro na escala de 1:1.000 ou em escala a critério do órgão competente, acompanhada da respectiva ART devidamente quitada;
XIII – ART ou RRT do anteprojeto urbanístico devidamente quitada;
XIV – Mapa de isodeclividades na escala 1:10.000 e a respectiva ART ou RRT devidamente quitada;
XV – Memorial descritivo, em duas vias, elaborado por responsável técnico, contendo:
a) Nome completo e endereço do proprietário e do profissional legalmente habilitado com as respectivas assinaturas;
b) Descrição sucinta do loteamento com suas características, denominação, destinação, situação e área e a fixação de zona ou zonas de uso predominante;
c) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
d) Limites e confrontações;
e) Topografia;
f) Construções existentes;
g) Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
h) Arruamento: solução adotada, áreas e percentagem da área total;
i) Quarteirões e lotes: solução adotada, áreas e porcentagem da área total;
j) Indicação de áreas de uso institucional, áreas verdes e de recreação que passarão ao domínio do Município no ato de registro de loteamento; solução adotada, áreas e percentagem da área total;
k) Pavimentação: tipo e classe dos materiais empregados.
XVI – Gabaritos das sessões transversais do sistema viário em planta (escala 1:1000) e em corte (escala 1:100), demonstrando as dimensões do passeio público e pista de rolamento;
XVII – No mínimo 4 (vias) vias do anteprojeto urbanístico.

Parágrafo único. O anteprojeto, após o recebimento de visto do órgão de planejamento urbano do Município, deverá ser submetido à anuência do órgão de planejamento urbano regional e a licenciamento ambiental, no órgão competente.

Art. 21. O requerente deverá apresentar os seguintes documentos para aprovação do projeto urbanístico:

I – Anuência, aprovação e ofício – do órgão de planejamento urbano regional;
II – Licença ambiental prévia;
III – Perfis longitudinais das vias de comunicação projetadas na escala horizontal - 1:1000 e vertical - 1:100, registrando as declividades previstas em trechos não superiores a 20 metros;
IV – Memorial descritivo dos lotes, ruas e áreas públicas;
V – No mínimo, 3 (três) vias do projeto urbanístico;
VI – Laudo de avaliação para definição das medidas compensatórias.

Parágrafo único. A aprovação do projeto urbanístico não implica na aprovação final do loteamento nem na liberação do alvará de execução.

Art. 22. O projeto final de loteamento deverá ser encaminhado ao órgão de planejamento urbano do Município, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Certidão negativa de tributos municipais;
II – Certidão de ônus reais;
III – ART ou RRT de execução do projeto urbanístico, devidamente quitada;
IV – Projeto completo da rede de distribuição de água potável com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovados pela concessionária local responsável pelo abastecimento de água;
V – Projeto completo da rede de energia elétrica e de iluminação pública em LED, aprovados pela concessionária local responsável pelo abastecimento de energia elétrica;
VI – Projeto completo das instalações e equipamentos destinados ao sistema de esgoto sanitário, com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovado pela concessionária local;
VII – Projeto completo de captação, condução e disposição das águas pluviais, conforme disposições do Caderno de Encargos;
VIII – Projeto de terraplanagem aprovado pelo setor responsável;
IX – Projeto da pavimentação e projeto geométrico das vias de circulação com memoriais e orçamentos contendo especificações técnicas com tipo e classe dos materiais empregados;
X – Cronograma físico-financeiro geral de execução das obras, com duração máxima de 4 (quatro) anos;
XI – ART ou RRT dos projetos relacionados neste artigo e da execução deles;
XII – Licença ambiental de instalação;
XIII – Laudo de avaliação da garantia hipotecária;
XIV – Termo de compromisso para execução das obras constantes nos projetos aprovados, com assinatura de duas testemunhas;
XV – Termo de compromisso para medida compensatória, com assinatura de duas testemunhas;
XVI – Termo de compromisso para medida mitigatória, com assinatura de duas testemunhas;
XVII – Arquivo digital do projeto urbanístico em formato .DWG;

XVIII – Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 18, inciso VI da Lei Federal n° 6766/1979.

Art. 23. A aprovação do projeto final, dada pelo órgão de planejamento urbano do Município, ficará condicionada à assinatura dos Termos de Compromisso firmados, referidos nos incisos I, II e III do §1º do art. 85, estabelecendo as obrigações do empreendedor.

Art. 24. É de responsabilidade exclusiva do loteador a execução das infraestruturas necessárias à viabilização do empreendimento, no local e entorno imediato, e das medidas mitigadoras e compensatórias, de que trata esta Lei, as que vierem a ser definidas em Lei própria e entre o empreendedor e o Município.

§ 1º Para fins do disposto no *caput,* consideram-se infraestruturas necessárias à viabilização do empreendimento:

I - Instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e iluminação pública em LED, redes de drenagem pluvial e esgotamento sanitário;
II – Execução das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação;
III – Colocação de meio-fio, sarjeta e placas de sinalização das ruas;
IV – Execução das pontes e dos muros de arrimo necessários, canteiros centrais, implantação de ciclovias ou ciclofaixas;
V – Instalação de abrigos para embarque e desembarque de passageiros;
VI – Instalação de pontos de travessia segura nas vias de tráfego motorizado;
VII – Urbanização das áreas verdes;
VIII – Instalação de gráficos, físicos, mecânicos ou eletrônicos e de equipamentos de apoio à mobilidade urbana, a fim de atender às disposições do Plano Diretor de Mobilidade Urbana;
IX – Outras infraestruturas necessárias a serem definidas pelos órgãos competentes.

§ 2º A execução das infraestruturas referidas no *caput* será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município.

§ 3º Os alinhamentos, aqui entendidos como a linha legal que limita os imóveis com relação à via pública, os cantos de quadra e as áreas públicas (áreas verdes e de uso institucional), deverão ser demarcados por meio de marcos.

§ 4º O órgão responsável pelo planejamento urbano do Município determinará o tipo de marco a ser utilizado pelo empreendedor.

§ 5º A colocação dos marcos, a respectiva numeração dos lotes e a sua manutenção até a venda total destes são de inteira responsabilidade do loteador.

Sub-Seção I
Dos Loteamentos Populares

Art. 25. Consideram-se loteamentos populares os que apresentam características especiais por se destinarem especificamente a atender as demandas do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – P.S.H., na forma da Lei Municipal nº 1.412, de 27 de março de 2009, além de outras leis específicas que vierem a ser editadas.

Art. 26. Os loteamentos populares serão implantados pelo Poder Público, de forma direta ou indireta, mediante a celebração de convênios para esse fim, com órgãos federais e estaduais, ou com cooperativas habitacionais.

Art. 27. O loteamento popular terá destinação residencial.

Parágrafo único. A autoridade municipal competente poderá autorizar o exercício de pequeno comércio varejista, bem como designar a sua localização.

Art. 28. Aos loteamentos populares e à construção de unidades habitacionais implementadas por intermédio do P.S.H., não se aplicam as medidas compensatórias estabelecidas nesta Lei.

Art. 29. Somente será permitido o loteamento popular em zona urbana, observando o zoneamento previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU).

Art. 30. O Poder Executivo Municipal poderá fixar diferentemente as dimensões dos lotes, quarteirões e vias, bem como estabelecer outras percentagens de áreas públicas e propor sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor, no caso de loteamentos de interesse social promovidos e executados pela municipalidade, nos termos dos artigos 25 e 26, ou, ainda, no caso de programas para recuperação e regularização fundiária.

Sub-Seção II
Dos Loteamentos com Construção de Unidades Habitacionais

Art. 31. Os loteamentos com construção de unidades habitacionais deverão ser submetidos à apreciação dos órgãos de planejamento urbano regional e municipal, seguindo a mesma tramitação referente à aprovação dos loteamentos urbanos, devendo atender os seguintes requisitos:

I – Os projetos das Áreas Verdes, das Edificações e demais equipamentos, atendendo as especificações do Código de Obras e Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento;
II – Infraestrutura para tratamento do esgoto sanitário, composta minimamente por sistema de tanque séptico e filtro anaeróbio, nos locais onde não há previsão de rede separadora de coleta e afastamento de esgoto.

Parágrafo único. Aos loteamentos com construção de unidades habitacionais, aplicam-se as demais disposições desta Lei no que couber.

Sub-Seção III
Dos Loteamentos Industriais

Art. 32. Aplica-se aos loteamentos industriais o disposto na Legislação Federal, especialmente o disposto na Lei Federal nº 6.803, de 02 de julho de 1980 e atualizações, na Legislação Estadual pertinente e no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU).

§ 1º O loteamento industrial só poderá ser aprovado em Zonas Industriais definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º Nos loteamentos industriais, o lote terá área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) e o quarteirão terá, no máximo, 400 (quatrocentos) metros de extensão.

§ 3º Nos demais aspectos, aplica-se o disposto na legislação vigente.

Seção III
Dos Desmembramentos

Art. 33. Considera-se desmembramento a atividade de parcelamento do solo destinada à subdivisão de gleba em lotes, ou a subdivisão de um lote maior em novos lotes menores, que aproveite o sistema viário existente, sem que ocorra a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificações ou ampliações dos já existentes.

Art. 34. Nos desmembramentos de glebas, as divisões deverão obedecer às dimensões mínimas exigidas de testada, área superficial e largura máxima de quarteirão, metragem mínima de gabarito viário, prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e nas demais normas vigentes, e deverão ser providos individualmente de todas as obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Na ausência das obras de infraestrutura referidas no *caput*, o proprietário ou empreendedor deverá executá-las às suas expensas, a fim de atender ao disposto no art. 2º, §5º, da Lei Federal nº 6.766/1979, no art. 21 da Lei Estadual nº 10.116/1994, e nesta Lei, no que couber.

Art. 35. O projeto de desmembramento deverá ser submetido à análise do órgão de planejamento urbano do Município, acompanhado de:

I – Certidão da Matrícula do Imóvel atualizada, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis, com prazo máximo de 90 (noventa) dias;

II – Planta de situação, contendo:

a Situação inicial, conforme matrícula e situação final com a divisão dos lotes pretendidos na gleba, com as respectivas dimensões;

b Vias existentes no entorno da área;
c Tipo de uso predominante no local e compatível na área;
d A localização dos melhoramentos previstos no art. 8º;
e Outros documentos a serem definidos pelo Município, nos termos do regulamento.

Art. 36. Sem prejuízo da doação das áreas previstas nos artigos 65 e seguintes desta Lei, e sempre mediante interesse público, o proprietário poderá desmembrar e doar faixas destinadas ao alargamento de vias públicas.

CAPÍTULO IV
DOS CONDOMÍNIOS

Seção I
Disposições Gerais

Art. 37. A implantação de condomínios industriais, de condomínios habitacionais horizontais de lotes ou casas e condomínios verticais fechados e de sítios de recreio, observará as disposições deste capítulo, sem prejuízo ao disposto no Código Civil, na Lei Federal nº 4.591/1964 e na Lei Estadual nº 10.116/1994.

Parágrafo único. O processo de aprovação dos condomínios seguirá o mesmo trâmite daquele previsto às formas de parcelamento do solo urbano, observado, no que couber, o rol de documentos previsto nos artigos 19, 20, 21 e 22 desta Lei.

Art. 38. Nos casos de condomínios que se pretenda instituir sobre gleba que não tenha sido parcelada anteriormente, o Município determinará diretrizes que evitem prejuízos à mobilidade urbana e às instalações e serviços de saneamento básico, podendo exigir do empreendedor, além das obras obrigatórias de infraestrutura, as medidas mitigadoras e as compensatórias.

§ 1º Quando a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Município.

§ 2º O órgão competente definirá a destinação da área pública, se para fins institucionais ou área verde.

§ 3º Não se enquadram nas exigências do parágrafo anterior os condomínios implantados em glebas com área inferior a 4.000m² (quatro mil metros quadrados).

Art. 39. Nos condomínios, o total de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento).

§ 1º Excluem-se do disposto no *caput* os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 2 (dois) prédios de habitação familiar ou ainda, por apenas 2 (dois) prédios industriais.

§ 2º Do percentual referido *no caput*, deverá ser destinado no mínimo 5% (cinco por cento) para o tratamento paisagístico nas áreas de uso comum.

Art. 40. Os condomínios verticais e horizontais de lotes ou casas deverão contemplar:

a Espaço destinado à instalação ou colocação de medidores de água e gás;
b Coletores de correspondência;
c Coletores de resíduos, que deverão ser separados conforme o tipo de resíduo, em local de fácil acesso por via externa;
d Instalação de rede de abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação pública em LED, drenagem pluvial e esgoto sanitário;
e Pavimentação das vias condominiais e seu tratamento paisagístico, conforme legislação específica.

Art. 41. O condomínio vertical e horizontal deverá possuir sistema viário interno, compatível com o número de lotes/unidades, com largura mínima de 8m (oito metros) de pista para vias coletoras e acesso principal do empreendimento, 6m (seis metros) para vias locais e, no mínimo, mais 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio de cada lado, garantindo acesso de veículos a todas as unidades habitacionais.

Seção II
Dos Condomínios Horizontais

Art. 42. Os condomínios horizontais compreendem a modalidade de ocupação do solo, com divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação unifamiliar futura (condomínio de lotes) ou com aprovação conjunta da edificação (condomínio de casas), as quais correspondem a frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, sendo admitida abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio.

§ 1º Os condomínios horizontais de lotes ou casas serão destinados ao uso residencial e, excepcionalmente, para fins comerciais, ou prestação de serviços ao próprio condomínio.

§ 2º Os condomínios horizontais de lotes ou casas poderão ter seus limites territoriais cercados por grades, muros, ou outros recursos similares, desde que, em altura, não ultrapassem 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 3º No caso de condomínios horizontais de lotes ou casas, será exigido o tratamento de esgoto sanitário por meio de instalação obrigatória de filtro anaeróbio individual ou coletivo, de acordo com as exigências dos órgãos competentes.

§ 4º A conservação e manutenção das vias de circulação, áreas de uso comum do condomínio, dos serviços de saneamento, rede de iluminação pública em LED e outros que sejam delegados pela Municipalidade, são de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento.

Art. 43. A área máxima prevista do condomínio horizontal de lotes ou casas é de 50ha (cinquenta hectares) e dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, conforme diretrizes do órgão competente e ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 44. O tamanho do lote para os condomínios horizontais deverá ser de, no mínimo, 200m² (duzentos metros quadrados) e com testada mínima de 8m (oito metros), sendo que os lotes de esquina deverão ter área mínima de 225m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 9m (nove metros).

Seção III
Dos Condomínios Verticais

Art. 45. Os condomínios verticais se destinam à construção de unidades habitacionais formadas por blocos de apartamentos, com dois ou mais pavimentos, sob a forma de unidades autônomas interligadas por área de uso comum, para habitações multifamiliares e/ou comerciais, observadas as regras do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e do Código de Obras vigente.

§ 1º A construção das edificações poderá ser executada pelo empreendedor, concomitantemente com a implantação das obras de urbanização, quando o imóvel não possuir os melhoramentos públicos exigidos na presente Lei.

§ 2º Será de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção das vias de circulação, áreas de uso comum do condomínio, dos serviços de saneamento, rede de energia elétrica e outros que sejam delegados pela Municipalidade.

§ 3º Os condomínios verticais poderão ter seus limites territoriais cercados por grades, muros, ou outros recursos similares, desde que, em altura, não ultrapassem 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 4º No caso de condomínios verticais, será obrigatória a instalação de filtro anaeróbio coletivo ou outro sistema coletivo, de acordo com as exigências dos órgãos competentes para tratamento de esgoto sanitário.

Seção IV
Da Formação de Sítios de Recreio

Art. 46. Consideram-se sítios de recreio a subdivisão de imóvel rural, que perdeu sua característica de atividade rural e apresenta característica balneária ou

paisagística, sendo rústica para qualquer caso e com potencial para atividade de lazer e recreação.

Parágrafo único. . Para fins desta Lei, equipara-se ao loteamento para formação de sítios de recreio a constituição destes sob a forma de condomínio.

Art. 47. Os loteamentos para a formação de sítios de recreio deverão ser submetidos à apreciação prévia do órgão de planejamento urbano regional e do órgão rural competente, bem como à aprovação da Prefeitura Municipal, para a qual deverá ser seguida a mesma tramitação referente à aprovação dos loteamentos urbanos.

Parágrafo único. . Nos loteamentos para formação de sítios de recreio, localizados na zona rural, na impossibilidade de execução das infraestruturas previstas para loteamentos urbanos, serão admitidas soluções alternativas, mediante aprovação dos órgãos competentes.

Art. 48. Os loteamentos para a formação de sítios de recreio estão sujeitos às mesmas exigências urbanísticas feitas aos loteamentos urbanos, com exceção daquelas referentes ao tamanho mínimo de lote e ao comprimento e largura máxima de quarteirões, sendo que, em área rural, deverá ser atendida a área mínima do módulo rural de 2 (dois) hectares, estabelecida no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), não podendo ser subdividida, fato que deverá constar no Contrato.

§ 1º . Todos os lotes de sítios de recreio terão acesso às estradas gerais por meio de caminhos vicinais com declividade máxima de 8% (oito por cento), curvas com raio mínimo de 30m (trinta metros), gabarito mínimo de 18m (dezoito metros) para os caminhos vicinais e 30m (trinta metros) para as estradas gerais.

§ 2º As alternativas para o revestimento das vias públicas nos loteamentos para formação de sítios de recreio localizados na zona rural devem ser propostas em função do perfil geotécnico do terreno.

§ 3º O empreendedor deverá apresentar avaliação da capacidade de suporte e definir as alternativas para a camada superficial, uma vez que as mesmas não poderão ser pavimentadas.

Seção V
Dos Condomínios Industriais

Art. 49. Os condomínios industriais deverão ter:

I - Unidades autônomas com área privativa mínima de 1.000m² (mil metros quadrados), com testada mínima de 15m (quinze metros);

II - Vias internas com faixa de rolamento com largura mínima de 14m (quatorze metros);

III - Recuo de manobra com diâmetro mínimo de 26m (vinte e seis metros) nos finais das vias sem articulação com as demais;

IV - Passeio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada faixa de tráfego, contemplando a acessibilidade universal;

V - Quarteirões internos com tamanho máximo de 400m (quatrocentos metros);

VI - Muro com altura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em todo o perímetro externo do condomínio;

VII - Área de estacionamento e estocagem para veículos de carga de porte médio e para automóveis, anterior a portaria de acesso, com área de manobra dimensionada e fora do sistema viário público, com número de vagas igual ou superior a 20% do número de unidades de terrenos implantadas, tanto para veículos de carga como para automóveis, mas, em qualquer caso, nunca inferior a 2 (duas) vagas;

VIII - Cinco vagas de estacionamento para salão de festa, quando houver, com área igual ou menor a 100m² (cem metros quadrados) de área construída e 1 (uma) vaga para cada 20m² (vinte metros quadrados) de área construída que exceder este valor;

IX - Portaria de controle de acesso recuada da via pública, permitindo uma área de acumulação de veículos de carga com no mínimo 20m (vinte metros) de faixa livre frontal à portaria.

Parágrafo único. Projetos de condomínios com terrenos localizados em apenas um dos lados da via interna poderão suprimir o passeio da faixa de tráfego oposta.

Art. 50. A implantação de condomínios industriais será permitida apenas na Zona Industrial (ZI) e nos Corredores de Desenvolvimento Tecnológico (CDT).

Parágrafo único. Para a implantação de condomínios indústrias em Corredores de Desenvolvimento Tecnológico (CDT), será ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor, e observadas as disposições do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art. 51. A ocupação das unidades deverá obedecer aos índices previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e demais determinações do Código de Obras do Município.

Art. 52. As áreas e coisas de uso comum deverão prever, no mínimo:

I - Portão de acesso;

II - Vias de acesso internas pavimentadas;

III - Passeios pavimentados e acessíveis;

IV - Rede de drenagem pluvial;

V - Abastecimento e distribuição de água;

VI - Coleta e destinação final de esgoto sanitário, com instalação de filtro anaeróbico coletivo ou outro sistema, de acordo com as exigências dos órgãos competentes;

VII - Abastecimento de energia elétrica;
VIII - Iluminação das vias em LED e áreas de uso comum;
IX - Área destinada para deposição de resíduos atendidos pela coleta pública, em local de fácil acesso por via externa.

Art. 53. . Nos demais aspectos, aplica-se o disposto na legislação vigente.

CAPÍTULO V
DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS
Seção I
Do Arruamento

Art. 54. As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas, às condições topográficas do terreno e ao estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e no Plano Diretor de Mobilidade Urbana.

Art. 55. Considera-se arruamento a abertura ou prolongamento de vias de circulação e a formação de quadras entre elas destinadas ao trânsito e tráfego possibilitando a interligação das diversas atividades do Município, conforme definição do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, sendo:

I – Via pública: aquela como tal oficialmente aceita ou declarada pela Municipalidade;
II – Vias principais: destinadas aos fluxos regionais e interzonais, e utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares;
III - Vias coletoras: aquelas destinadas a coletar e distribuir o trânsito de veículos que tenham a necessidade de entrar ou sair de vias locais, e utilizadas pelo transporte coletivo, veículos de carga e veículos particulares;
IV – Vias locais: aquelas caracterizadas por interseções em nível e com acessibilidade aos lotes, às vias coletoras e a espaços internos do condomínio, e utilizadas por veículos de carga limitada e veículos particulares;
V – Ciclovias: que se constituem em pistas abertas ao uso público, destinadas ao trânsito exclusivo de bicicletas, separadas da via pública de tráfego motorizado, e dos passeios públicos destinados aos pedestres;
VI – Ciclofaixas: que se constituem em faixas abertas ao uso público, destinadas ao trânsito exclusivo de bicicletas, demarcadas, mediante sinalização específica, nas pistas de rolamento do tráfego motorizado, e/ou nos passeios públicos destinados aos pedestres.

Art. 56. Ao longo das faixas de domínio público, compreendidas como a área ao longo do sistema viário, rodovias e ferrovias destinadas a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, será reservada faixa não edificável até o limite mínimo de 5m (cinco metros) de cada lado, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 57. O sistema viário básico proposto nos loteamentos deverá atender às dimensões mínimas dispostas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município.

Seção II
Dos Lotes e Quadras

Art. 58. Para fins do disposto nesta seção considera-se:

I - Lote: o terreno contido em uma quadra, oriundo de parcelamento de solo e com pelo menos uma divisa lindeira à via ou logradouro público dotada de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor;

II - Quadra: a porção de terra resultante de parcelamento do solo, delimitada por vias públicas oficiais e constituída por um ou mais lotes.

Art. 59. As dimensões mínimas para os lotes e quadras nos empreendimentos propostos deverão atender ao disposto no Plano Diretor do Município para cada zona.

§ 1º Nas zonas em que a área mínima do lote apresentar 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10m (dez metros), os lotes de esquina terão a testada mínima de 12m (doze metros).

§ 2º Nas zonas em que os lotes terão testada mínima de 12m (doze metros) e área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados), os lotes de esquina terão a testada mínima de 14m (quatorze metros).

Art. 60. O comprimento máximo das quadras em loteamento será de 250m (duzentos e cinquenta metros) de extensão devendo sempre ser observado a concordância com a malha viária existente no entorno.

Seção III
Dos Levantamentos Topográficos

Art. 61. Os levantamentos topográficos, planimétricos ou planialtimétricos, em qualquer escala de desenho final, serão efetuados fazendo a sua amarração a pontos da rede de referência cadastral, implantada pelo Cadastro Metropolitano da Fundação Metropolitana de Planejamento - METROPLAN ou a vértices e referências de nível da rede geodésica fundamental, implantadas pelo Serviço Geográfico do Exército ou pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Seção IV
Das Áreas de Uso Institucional e Áreas Verdes

Art. 62. A localização das áreas institucionais e das áreas verdes será indicada pela municipalidade na emissão das diretrizes e deverá ser observada pelo empreendedor no momento do visto do anteprojeto urbanístico.

Parágrafo único. A localização da área institucional e da área verde apresentada pelo empreendedor deverá ser aprovada pelo órgão de planejamento urbano.

Art. 63. Nos loteamentos, a percentagem de áreas públicas exigidas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total, assegurada a reserva de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba total para áreas de uso institucional e, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba total para áreas verdes.

Parágrafo único. Os percentuais referidos no *caput* serão calculados sobre a área útil passível de parcelamento do solo, excluindo-se deste montante a área de preservação permanente eventualmente existente na gleba.

Art. 64. Excepcionalmente, o Município poderá aceitar área institucional fora dos limites do loteamento, mediante estudo realizado pelo órgão de planejamento urbano, com base nas demandas sociais e de uso e ocupação do solo, em área livre ou edificada e em quantia equivalente ao valor de mercado da área considerada urbanizada do empreendimento.

Parágrafo único. Para o atendimento ao disposto no *caput* será apresentado pelo empreendedor Laudo Técnico de Avaliação elaborado por profissional habilitado, com registro no respectivo Conselho de Classe e emissão de anotação ou registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT).

Art. 65. Nos desmembramentos de glebas e condomínios, os percentuais destinados as áreas públicas serão aplicados da seguinte forma:

§ 1º Em áreas com até 4.000m² (quatro mil metros quadrados), independentemente do número de partes resultantes, o proprietário ficará isento de reserva de áreas públicas.

§ 2º Quando a área total da matrícula for superior a 4.000m² (quatro mil metros quadrados) e inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) deverá ser prevista área para uso público que corresponda a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total desmembrada e nunca inferior a 300m² (trezentos metros quadrados).

§ 3º Quando a área total da matrícula for igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), serão destinados os mesmos percentuais previstos no art. 66.

Art. 66. Nas áreas que não foram objeto de parcelamento anterior, deverá ser destinado, no mínimo, 10% (dez por cento) do total da área como área verde e 5% (cinco por cento) de área institucional, sendo que ambas deverão ser fora dos limites territoriais cercados do condomínio.

Parágrafo único. Excepcionalmente, o Município poderá aceitar área institucional em outro local, não contígua ao empreendimento, aplicando o disposto no *caput* e parágrafo único do artigo 64 desta Lei.

CAPÍTULO VI
DAS MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

Art. 67. . Nas atividades que envolvam o uso, a ocupação e o parcelamento do solo, nos termos desta Lei, o Poder Público deverá exigir as medidas mitigadoras e compensatórias relativas aos danos ou impactos a serem causados na área de intervenção, devendo tais exigências serem obrigatoriamente cumpridas pelo empreendedor para que o empreendimento e a atividade possam ser implantados.

Parágrafo único. Caberá ao empreendedor a obtenção de licenças e autorizações necessárias à execução das medidas mitigadoras e compensatórias, devendo apresentar os estudos, projetos e demais documentos necessários à análise pelos órgãos competentes.

Seção I
Das Medidas Mitigadoras

Art. 68. Para os efeitos desta Lei, serão consideradas medidas mitigadoras as ações, as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor, para eliminar ou atenuar os impactos negativos gerados pela implantação do empreendimento.

§ 1º As medidas mitigadoras serão estabelecidas por meio de Termo de Compromisso, não podendo ser convertidas em compensação pecuniária e deverão ser executadas às expensas do empreendedor.

§ 2º O cumprimento das medidas mitigadoras será requisito para o recebimento do empreendimento.

Seção II
Das Medidas Compensatórias

Art. 69. Para os efeitos desta Lei, serão consideradas medidas compensatórias as ações, projetos, obras e serviços a serem executados pelo empreendedor, para compensar os impactos urbano-ambientais gerados pelo empreendimento, ainda que executadas as medidas mitigatórias.

§ 1º As medidas compensatórias serão estabelecidas por meio de Termo de Compromisso e executadas independentemente das medidas mitigadoras e das infraestruturas básicas e obrigatórias, estabelecidas na Lei Federal nº 6.766/1979, na Lei Estadual 10.116/1994, nesta Lei, em Lei própria ou mediante ajuste entre o empreendedor e o Município.

§ 2º As medidas compensatórias serão executadas às expensas do empreendedor e serão exigidas a partir dos impactos urbano-ambientais decorrentes

da atividade, a serem mensurados e definidos nos termos dos quadros de critérios previstos nos ANEXOS I e II desta Lei.

Art. 70. Para fins das medidas compensatórias, a análise do empreendimento proposto compreenderá, dentre outros aspectos, a localização, porte do empreendimento, adensamento populacional no entorno da área, as condições para suportar os impactos gerados pelo empreendimento e as obras, melhorias, serviços e equipamentos necessários à adequada inserção do empreendimento na malha urbana.

Art. 71. As informações necessárias para a definição das medidas compensatórias dos empreendimentos constarão no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apresentado pelo empreendedor.

Art. 72. As medidas compensatórias serão destinadas a:

I – Recuperação ambiental de área;
II – Implantação, qualificação, revitalização ou renovação de áreas públicas;
III – Implantação e manutenção de equipamentos urbanos e comunitários;
IV – Implantação e manutenção de mobiliário urbano;
V – Projeto e/ou execução de loteamentos ou unidades habitacionais de interesse social; realocação de moradias e regularizações fundiárias;
VI – Projeto e/ou execução de espaços públicos, parques e áreas de lazer;
VII – Projetos, estudos, obras ou serviços para adequação e qualificação do sistema viário com vistas a facilitar a mobilidade e acessibilidade da população em geral;
VIII – Soluções de demandas decorrentes de decisões judiciais da área do desenvolvimento urbano e social, sobretudo as transitadas em julgado com aplicação de multas;
IX – Criação, plantio e/ou conservação de áreas verdes municipais, unidades de conservação, áreas de preservação permanente, canteiros, praças e parques;
X – Restauro, reparo ou ampliação de bens e imóveis de interesse histórico, turístico, artístico, arquitetônico, cultural ou paisagístico;
XI – Implantação ou manutenção de infraestruturas urbanas, inclusive passeios públicos, ciclovias ou ciclofaixas;
XII – Implantação, manutenção ou aquisição de equipamentos para estabelecimentos de saúde.

Art. 73. A aplicação das medidas compensatórias será avaliada por Comissão de Acompanhamento a ser constituída por Decreto, e será composta por representantes do Gabinete do Prefeito e das secretarias responsáveis pelo planejamento urbano, meio ambiente, educação, obras públicas e saúde, entre outras, a critério da Administração Municipal.

Art. 74. As exigências de medidas compensatórias serão proporcionais à significância do impacto do empreendimento, sendo o percentual efetivo definido por

meio da soma de pontos distribuídos para cada enquadramento apresentado nos quadros dos ANEXOS I e II desta Lei.

Art. 75. Nos empreendimentos de edificações de condomínio habitacional horizontal de casas e/ou lotes, as medidas compensatórias corresponderão aos seguintes percentuais:

I – Para empreendimento de baixo impacto será exigido percentual de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do custo do empreendimento;
II – Para empreendimento de médio impacto será exigido percentual de 1% (um por cento) do custo do empreendimento;
III – Para empreendimento de alto impacto será exigido percentual de 2% (dois por cento) do custo do empreendimento.

Art. 76. Nos empreendimentos de edificações de condomínio habitacional vertical, as medidas compensatórias corresponderão aos seguintes percentuais:

I – Para empreendimento de baixo impacto será exigido percentual de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor da construção;
II – Para empreendimento de médio impacto será exigido percentual de 1% (um por cento) do valor da construção;
III – Para empreendimento de alto impacto será exigido percentual de 2% (dois por cento) do valor da construção.

Art. 77. Nos loteamentos habitacionais, as medidas compensatórias corresponderão aos seguintes percentuais:

I – Para empreendimento de baixo impacto será exigido percentual de 1,5% (um vírgula cinco por cento) do custo do empreendimento;
II – Para empreendimento de médio impacto será exigido percentual de 3% (três por cento) do custo do empreendimento;
III – Para empreendimento de alto impacto será exigido percentual de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) do custo do empreendimento.

Art. 78. Nos empreendimentos de edificações de condomínio industrial e nos loteamentos industriais, as medidas compensatórias corresponderão aos seguintes percentuais:

I – Para empreendimento de baixo impacto será exigido percentual de 1% (um por cento) do custo do empreendimento;
II – Para empreendimento de médio impacto será exigido percentual de 2% (dois por cento) do custo do empreendimento;
III – Para empreendimento de alto impacto será exigido percentual de 3% (três por cento) do custo do empreendimento.

Art. 79. Os valores definidos a partir dos percentuais estabelecidos nesta Lei, a título de medidas compensatórias, serão apurados sobre:

I – Loteamentos habitacionais e industriais, condomínios industriais e condomínios habitacionais de lotes e/ou condomínios de casas: o valor do empreendimento será calculado, por meio da soma do valor do terreno/gleba e o custo de implantação;
II – Condomínios verticais: valor da construção, conforme padrão CUB apresentado pelo empreendedor, a ser atualizado na aprovação do projeto.

§ 1º O valor do empreendimento será apresentado pelo empreendedor por meio de Laudo Técnico de Avaliação, elaborado por profissional habilitado, com registro no respectivo Conselho de Classe e emissão de anotação ou registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT).

§ 2º Os valores definidos a título de medidas compensatórias serão convertidos em obras, serviços e investimentos executados diretamente pelo empreendedor, observado o disposto no art. 72, mediante o estabelecido em Termo de Compromisso.

Art. 80. As medidas compensatórias serão direcionadas preferencialmente para a área de influência do empreendimento, podendo ser executadas em outra região do Município, por justificada relevância e mediante aprovação da Comissão de Acompanhamento.

Art. 81. A execução das medidas compensatórias estará vinculada ao cronograma de execução do empreendimento apresentado pelo empreendedor e aos prazos estabelecidos no Termo de Compromisso de Medidas Compensatórias, devendo a comprovação da sua execução ser condicionante para emissão dos Termos de Recebimento de Obra ou Carta de Habitação (Habite-se).

Parágrafo único. Para os empreendimentos concluídos em etapas, a execução das medidas compensatórias poderá ser vinculada a cada uma destas etapas, desde que tecnicamente viável e mediante aprovação da Comissão de Acompanhamento.

Art. 82. A Comissão de Acompanhamento deverá elaborar relação de necessidades e demandas existentes nas áreas de mobilidade, meio ambiente, saneamento, habitação de interesse social, educação, saúde e outras políticas setoriais, a partir de levantamentos e informações fornecidos pelos órgãos competentes da administração municipal.

Parágrafo único. As diretrizes para classificação de prioridades das demandas tratadas no *caput*, com estimativa de valores necessários para atendimento destas, serão definidas em regulamento próprio da Comissão de Acompanhamento.

Art. 83. Quando a execução da medida compensatória implicar em valor maior do que o estabelecido no Termo de Compromisso, a diferença será concedida em crédito ao empreendedor para aplicação em empreendimentos futuros, não

acarretando, em nenhuma hipótese, responsabilidade do Município pelo ressarcimento da quantia excedente despendida pelo empreendedor.

Parágrafo único. O órgão de planejamento urbano do Município expedirá Certificado de Medida Compensatória demonstrando o valor a que terá crédito o empreendedor.

Art. 84. Após a emissão do Termo de Compromisso definindo as medidas compensatórias e as obrigações do empreendedor, fica vedada a quaisquer órgãos da administração pública municipal a exigência de compensações adicionais, salvo nos casos de fatos novos não conhecidos anteriormente, desde que justificados e aprovados pela Comissão de Acompanhamento.

Seção III
Do Termo de Compromisso

Art. 85. Os Termos de Compromisso serão firmados pelo empreendedor, por ocasião da aprovação do empreendimento, com objetivo de estabelecer as obrigações decorrentes das atividades de parcelamento do solo e instituição de condomínios, de que trata esta Lei.

§ 1º Para fins do atendimento ao disposto nesta Lei, serão estabelecidos:

I – Termo de Compromisso para execução das infraestruturas obrigatórias do empreendimento e do seu entorno;
II – Termo de Compromisso de Medidas Mitigadoras;
III – Termo de Compromisso de Medidas Compensatórias.

§ 2º O valor correspondente à Medida Compensatória será estabelecido conforme a Unidade de Referência Monetária – URM, adotada pelo ente público, ou outro índice oficial que o substitua, a critério do Município.

§ 3º Os Termos de Compromisso serão obrigatórios para a obtenção de Alvará de Execução ou de Construção do empreendimento, e a demonstração do cumprimento das obrigações será requisito para obtenção da Carta de Habitação (Habite-se) das edificações ou Termo de Recebimento de Obras do empreendimento e do Termo de Recebimento Ambiental ou da Licença de Operação, no que couber.

§ 4º Os Termos de Compromisso firmados serão publicizados e estarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.

CAPÍTULO VII
DAS GARANTIAS

Art. 86. A execução das obras referentes a medidas obrigatórias, assim compreendidas as obras de infraestrutura, deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades:

I - Garantia hipotecária;
II - Caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;
III - Fiança bancária.

§ 1º No caso de hipoteca, ela será relativa a 50% (cinquenta por cento) dos lotes em localização à escolha do Município.

§ 2º Em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor desta será equivalente ao custo orçado das obras a serem executadas e aceito pelo órgão técnico competente do Município.

§ 3º No ato da garantia, deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

Art. 87. As áreas em garantia hipotecária não poderão ser alienadas sem a interveniência do Município.

Art. 88. No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública quando se tratar de hipoteca, deverão constar especificamente:

I – As obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;
II – O prazo para execução das obras e serviços de infraestrutura fixado no Termo de Compromisso;
III – A identificação das áreas dadas em garantia, no caso de hipoteca, pela individualização correspondente aos lotes do projeto aprovado, por meio do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes que pertençam à Rede de Referência do Cadastro Metropolitano.

Art. 89. Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, deverá o interessado apresentar comprovante de haver pago os emolumentos municipais referentes à tramitação do projeto de loteamento, para receber uma cópia deste devidamente autenticada com respectivo despacho de aprovação.

Art. 90. Depois da aprovação do projeto, bem como da assinatura do Termo de Compromisso e prestação de garantia, deverá o loteador requerer licença para execução das obras exigidas, anexando o comprovante de pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

§ 1º A licença será concedida mediante Alvará de Licença para a construção, entregue ao interessado acompanhado de uma cópia do projeto devidamente autenticado.

§ 2º O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infraestrutura do loteamento terá validade de 6 (seis) meses. Vencido esse prazo sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Art. 91. A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade da aprovação, na forma da Legislação Federal pertinente.

Parágrafo único. . Para fins de inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, o loteador deverá executar, no mínimo, as vias de circulação, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros, bem como as obras de escoamento das águas pluviais, ficando as outras condicionadas ao Termo de Compromisso.

Art. 92. Decorrido o prazo estabelecido no Termo de Compromisso para a execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução destas, deverá o projeto ser submetido à nova aprovação, sob pena de multa prevista no art. 96 desta Lei.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não impedirá o Município de usar da faculdade de promover ação judicial com vistas à execução das obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 93. Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador, e após vistoria do seu órgão competente, exonerará a garantia prestada, mediante expedição de Auto de Vistoria.

§ 1º A critério da autoridade competente, poderá haver exoneração parcial da garantia à medida que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado e o estabelecido no Termo de Compromisso, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 2º O Prefeito Municipal poderá dispensar a prestação da garantia quando se tratar de empreendimentos de interesse social implantados por órgãos públicos.

Art. 94. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constantes do Projeto Aprovado e respectivo Memorial Descritivo.

Art. 95. A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificação nos lotes após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

CAPÍTULO VIII
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 96. Constituem infrações:

I – Iniciar a execução de obra sem projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado.
Pena: multa de 2.400 (duas mil e quatrocentas) URMs a 24.000 (vinte e quatro mil) URMs.
II – Dar prosseguimento à obra embargada administrativamente.
Pena: multa de 1.200 (mil e duzentas) URMs a 12.000 (doze mil) URMs.
III – Deixar de cumprir o estabelecido nos Termos de Compromisso.
Pena: multa de 480 (quatrocentos e oitenta) URMs a 960 (novecentos e sessenta) URMs.
IV – Apresentar documentos, informações, laudos, estudos falsos ou adulterados, para obter vantagens.
Pena: multa de 2.400 (duas mil e quatrocentas) URMs a 24.000 (vinte e quatro mil) URMs.

§ 1º As penas dos incisos serão aplicadas cumulativamente.

§ 2º A autoridade competente dosará as penas segundo a gravidade da falta.

§ 3º . Na reincidência, as penas serão aplicadas em dobro.

§ 4º . As infrações previstas neste artigo são de natureza administrativa, sem prejuízo às infrações penais previstas na Lei Federal n° 6.766/1979 e capituladas na legislação penal.

Art. 97. A autoridade competente poderá conceder o prazo que entender razoável para o responsável sanar as faltas capituladas no art. 96.

Art. 98. Verificando a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a municipalidade, por seu órgão competente, lavrará auto de infração e notificará o responsável para a correção, sem prejuízo das penas previstas no art. 96 e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de auto de embargo.

Art. 99. Desatendida a notificação de embargo, a municipalidade requererá força policial para fazer cumprir a determinação.

Art. 100. Durante a execução, ocorrendo em partes essenciais descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o Alvará de Licença para o loteamento, desmembramento, reloteamento ou condomínio por unidades autônomas ou de qualquer obra que a eles venha a aderir.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 101. Às formas de parcelamento do solo urbano, aplicam-se, subsidiariamente, as disposições da Lei Federal nº 6.766/1979 e da Lei Estadual nº 10.116/1994.

Art. 102. Ao regime de desenvolvimento urbano, na forma de condomínios, aplicam-se, subsidiariamente, as disposições das Leis Federais nº 10.406/2002, nº 4.591/1964 e da Lei Estadual nº 10.116/1994.

Art. 103. As disposições desta Lei serão aplicadas aos processos que tenham sido protocolados junto à Prefeitura Municipal, antes da data da sua publicação, e estejam pendentes de aprovação definitiva pelo órgão municipal de Planejamento Urbano.

Art. 104. Os procedimentos administrativos suspensos em razão do Decreto Municipal nº 087/2021, envolvendo a emissão de diretrizes urbanísticas, a análise de anteprojetos urbanísticos, a aprovação de projetos urbanísticos e a emissão de licenças ambientais prévias e de instalação para parcelamentos do solo urbano e instituição de condomínios, terão tramitação preferencial nos órgãos técnicos competentes, em especial, para atendimento ao disposto no CAPÍTULO VI – Das Medidas Mitigadoras e Compensatórias, desta Lei.

Art. 105. Integram a presente Lei:

I – O Anexo I, que prevê:
1. Critérios para mensuração dos impactos urbano-ambientais decorrentes de atividades de parcelamento do solo e de condomínio habitacional;
2. Classificação dos impactos urbano-ambientais decorrentes de atividades de parcelamento do solo e de condomínio habitacional;
3. Percentuais para definição das medidas compensatórias.
II – O Anexo II, que prevê:
1. Critérios para mensuração dos impactos urbano-ambientais decorrentes de atividades de loteamento industrial e de condomínio industrial;
2. Classificação dos impactos urbano-ambientais decorrentes de atividades de loteamento industrial e de condomínio industrial;
3. Percentuais para definição das medidas compensatórias.

Art. 106. Fica autorizado o Poder Executivo a regulamentar esta Lei, no que couber.

Art. 107.Ficam revogadas as disposições em contrário, notadamente, a Lei Municipal nº 743, de 27 de janeiro de 1983, a Lei Municipal nº 2.370, de 11 de outubro de 2018, a Lei Municipal nº 2.361, de 18 de setembro de 2018, e a Lei Municipal nº 2.497, de 12 de novembro de 2020.

Art. 108. Esta Lei entra em vigor, na data de sua publicação.

Estância Velha/RS, em

Diego Willian Francisco
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Jose Dresch
Secretário da Administração e Segurança Pública