PROJETO DE LEI N° 072, DE 16 DE OUTUBRO DE 2020 - SUBSTITUTIVO.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE CONSTANTINA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

TITULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1°. A Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Constantina é instituída com o objetivo de regulamentar a divisão de terras para fins urbanos no território municipal.

Art. 2°. Para os efeitos desta lei são adotadas as seguintes definições:

I - áreas Institucionais: são aquelas destinadas à edificação de equipamentos comunitários, tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros;

II - certidão de Viabilidade: é o documento expedido pela Administração Municipal com o objetivo de estabelecer as condições de ocupação do solo previstas pela legislação vigente;

III - condomínio Urbanístico para Fins Residenciais: Trata-se de empreendimento que tem por finalidade a criação de unidades autônomas (constituídas de lotes) sob as quais serão, ou não, realizadas construções, a critério do adquirente;

IV - desdobro ou fracionamento: é a subdivisão de lote que se originou de processo de parcelamento de acordo com os trâmites legais, aproveitando o sistema viário existente;

V - desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, 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;

VI - diretrizes: é o conjunto de orientações concedidas pelo órgão municipal responsável, contendo os parâmetros para implantação do parcelamento do solo urbano, estabelecendo, em especial, especificações quanto ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e espaços livres de uso público, e orientações sobre as legislações urbanísticas pertinentes, indicando as condições especiais que porventura sejam necessárias para o caso;

VII - empreendedor: é o ente público ou privado que promove o parcelamento do solo;

VIII - equipamentos comunitários: são instalações e edificações públicas de interesse geral da comunidade destinadas a educação, cultura, saúde, esportes, lazer, segurança e similares;

IX - equipamentos urbanos: são incitações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público;

X - espaço livre de uso público: são as áreas públicas destinadas à recreação, ao lazer, aos esportes e às atividades contemplativas, em que predominam áreas não edificadas;

XI - gleba: é a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XII - infraestrutura: é o conjunto de obras públicas e serviços de utilidade pública da cidade;

XIII - loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificações que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos;

XIV - passeio: é o caminho exclusivo para pedestres num logradouro público limitado por meio-fio;

XV - quadra ou quarteirão: é a área limitada por logradouros públicos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse loteamento;

XVI - regularização Fundiária: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

XVII - retificação: é o procedimento administrativo para fins de corrigir a matricula ou averbação da Certidão do Registro de Imóveis quando omissa imprecisa ou não exprimir a verdade;

XVIII - termo de Compromisso: é o documento no qual o empreendedor firma compromisso de executar as obras e serviços necessários para a concretização do parcelamento fixando prazos e ofertando garantias para tanto, bem como se compromete a cumprir todas as obrigações legais pertinentes ao empreendimento;

XIX - termo de Vistoria: é o documento expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Obras Públicas em que atesta ter verificado as condições de uma determinada gleba, lote serviço ou obra concluída ou não;

XX - unificação: é a incorporação de parte de lote a outro lote ou a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de nova gleba ou lote;

XXI - vias de Circulação: superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.

CAPÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 3°. Parcelamento do solo é a divisão de terras urbanas, glebas ou lotes em novas unidades juridicamente independentes.

Art. 4°. O parcelamento do solo pode ser feito por meio de desmembramento, fracionamento ou desdobro, loteamento e unificação.

Art. 5°. Qualquer modalidade de parcelamento de solo urbano fica sujeito à aprovação prévia do Município nos termos desta Lei.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6°. Nos parcelamentos do solo, quando realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, é obrigatório a reserva, em cada lado, de faixa não edificável com largura mínima de 5,00m (cinco metros), além das faixas de domínio, salvo maiores exigências da legislação especifica.

Art. 7°. O Poder Executivo poderá, complementarmente, exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação e manutenção de infraestrutura.

Art. 8°. As faixas não edificantes devem ser identificadas nas plantas.

CAPÍTULO IV

DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 9°. Não é permitido o parcelamento de solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes de serem tomadas providencias que assegurem o escoamento das águas ou a proteção contra cheias e inundações aprovadas pelo órgão ambiental competente;

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

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

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em terrenos situados fora do alcance das redes de abastecimento de água potável e de energia elétrica, exceto se atendida as especificações técnicas das concessionárias;

VII - em terrenos que não possuam frente para logradouros públicos oficiais ou em desacordo com os padrões estabelecidos em legislação específica ou nas diretrizes gerais de ocupação do território;

VIII - em lotes ou glebas que, em sua Certidão de matrícula do Registro de Imóveis, não estiverem com os dados conforme o local ou com informações faltantes, sem que sejam retificados.

Parágrafo único. No caso de parcelamento de glebas com parcelas de áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), o projeto urbanístico deve vir acompanhado de laudo técnico atestando a viabilidade técnica e legal, bem como as condições para a edificação no local.

Art. 10 Para a aprovação de projeto de parcelamento do solo em áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas a fim de adequá-las à ocupação urbana, prevista na legislação, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I - o empreendedor solicitará aprovação das medidas necessárias para a correção das condições adversas da área a ser parcelada conforme o previsto no Art. 9º, incisos I, II e III e licenciamento ambiental, se for o caso;

II - o empreendedor providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada, conforme previsto no artigo anterior inciso I, II e III, e apresentará os instrumentos técnicos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos, pareceres e atestados;

III - os instrumentos técnicos apresentados deverão comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação antrópica;

IV - a aceitação dos instrumentos técnicos será condicionada à realização de vistoria a ser procedida pelo órgão municipal competente.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I

DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA LOTEAMENTOS

Art. 11. Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao município áreas para instalações de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

I - caberá à administração Municipal, baseada em parecer técnico – quando necessário, estabelecer na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de loteamento, a localização das vias principais, das áreas a serem destinadas para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público.

II - a área destinada ao sistema de circulação, à instalação de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público não poderá ser inferior, no seu total, a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada sendo que:

a. As áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários deverão ser de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do loteamento e a área destinada aos espaços livres de uso público será de no mínimo 10% (dez por cento) do total de gleba.

b. Não será aceito no cálculo porcentual de áreas a serem transferidas:

1. As áreas de Prevenção Permanente;

2. As áreas das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão elétrica.

III - as áreas destinadas aos espaços livres de uso público deverão:

a. Quando igual ou inferior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) ser em área contínua;

b. Quando superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) o excedente poderá ser fragmentado em espaços descontínuos;

c. Quando superior a 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados) respeitar um mínimo de 50% (cinquenta por cento) do total em área contínua podendo o excedente ser fragmentado em espaços descontínuos.

IV - nos loteamentos industriais com lotes maiores que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) será dispensada a percentagem de 35% (trinta e cinco por cento) prevista no inciso II deste artigo, observado o disposto no Art. 34.

V - não são computados como espaços livres de uso público os canteiros centrais e passeio ao longo das vias.

VI - as áreas transferidas ao Município devem ter acesso direto ao sistema viário.

VII - todos os passeios devem ser nivelados atendendo as normas e legislações de acessibilidade.

VIII - as áreas transferidas passam a integrar o domínio do Município a partir do registro do loteamento no Registro de Imóveis.

SEÇÃO II

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 12. Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de loteamentos urbanos compreenderão as seguintes etapas:

I - expedição de certidão de viabilidade;

II - licenciamento ambiental preliminar;

III - diretrizes para elaboração dos projetos;

IV - estudo de impacto de vizinhança, se necessário;

V - aprovação em loteamentos do projeto urbanístico;

VI - licenciamento ambiental para instalação;

VII - aprovação em 2ª fase do projeto urbanístico e seus complementares;

VIII - licença, execução e fiscalização das obras;

IX - licenciamento ambiental final;

X - termo de vistoria e recebimento dos serviços e obras.

SUBSEÇÃO I

DA CERTIDÃO DE VIABILIDADE PARA LOTEAMENTO

Art. 13. O empreendedor deverá solicitar, previamente, ao Executivo Municipal à expedição de certidão de viabilidade.

Art. 14. A solicitação de expedição prevista no caput do art. 13 será realizada através de requerimento assinado pelo proprietário da gleba ou por meio de procurador, com procuração pública, acompanhado pelos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula da área, atualizada em até 180 (cento e oitenta) dias;

II - mapa de localização do empreendimento dentro do perímetro urbano.

§ 1º. Na certidão de viabilidade constará as condições de ocupação do solo previstas pelo Plano de expansão urbana.

§ 2º. A expedição da certidão de viabilidade ocorrerá no prazo máximo de 15 (quinze) dias, conforme legislação federal, a contar da data de protocolo.

§ 3º. A certidão de viabilidade terá validade de 1 (um) ano a contar da data de sua emissão.

SUBSEÇÃO II

DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL PARA LOTEAMENTOS

Art. 15. Os loteamentos estão condicionados ao prévio licenciamento ambiental.

§ 1º. A licença ambiental para os loteamentos será concedida em três etapas de acordo com a fase em que se encontra.

§ 2º. O licenciamento ambiental deverá ser precedido de um estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e do seu respectivo relatório (RIMA), quando o empreendimento for considerado pelo órgão ambiental potencial ou efetivamente causador de significativa degradação ambiental.

SUBSEÇÃO III

DAS DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS

Art. 16. A solicitação de expedição de diretrizes para a elaboração dos projetos será realizada através de requerimento assinado pelo proprietário da gleba e pelo responsável técnico acompanhada pelos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula da gleba, atualizada em até 180 (cento e oitenta) dias;

II - planta da gleba em escala legível e de bom entendimento, em 2 (duas) vias contendo no mínimo:

a. Divisas da gleba, com suas respectivas dimensões e ângulos, e suas confrontações;

b. Curvas de nível com no máximo 5m (cinco metros) de equidistância;

c. Árvores frondosas, árvores nativas, bosques, florestas, áreas de preservação e monumentos naturais e artificiais;

d. Localização dos mananciais, cursos de água, lagos, nascentes, locais sujeitos à erosão, voçorocas, banhados, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

e. Benfeitorias e construções existentes;

f. Redes de telefonia, linhas de transmissão, adutoras e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio;

g. Servidões existentes, faixas de domínio de rodovias, com as distâncias da gleba a ser loteada;

h. Arruamentos existentes internos, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;

i. Orientação magnética;

j. Localização do corpo receptor das águas pluviais;

k. Indicação dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

l. Gleba com o parcelamento proposto (sistema viário, dimensões de quadras e lotes, quadro de percentuais de áreas com indicação da área de equipamentos comunitários e de espaços livres de uso público);

III - declaração indicando da finalidade (uso predominante) do loteamento;

IV - declaração de disponibilidade de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e energia elétrica emitida pela concessionária competente;

V - declaração de disponibilidade de coleta de resíduos sólidos pelo órgão municipal competente;

VI - cópias dos contratos sociais bem como documentos comprobatórios de quem a representa em se tratando de pessoa jurídica;

VII - licença prévia do órgão ambiental competente;

VIII - Responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente paga referente ao anteprojeto ou projeto urbanístico de loteamento;

IX - comprovante de pagamento da taxa para a expedição de diretrizes para elaboração de projetos de loteamento.

§ 1º. A solicitação de expedição de diretrizes para elaboração de projetos somente poderá ser protocolada se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

§ 2º. A expedição das diretrizes ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data de protocolização da solicitação, exceto quando solicitada a complementação e/ ou alteração de documentação ou realização de diligências que começará a contar a partir da data do pleno atendimento do solicitado.

Art. 17. As diretrizes para elaboração do projeto urbanístico poderão ser indicadas em planta e constarão no mínimo de:

I - localização e dimensionamento do sistema viário principal e das vias do entorno a serem prolongadas, com seus respectivos gabaritos;

II - localização aproximada das áreas destinada à instalação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

III - avaliação da necessidade de elaboração de estudo de impacto de vizinhança;

IV - outras determinações a juízo do órgão de planejamento municipal.

§ 1º. As diretrizes terão validade de 1 (um) ano a contar da data de sua emissão.

§ 2º. As diretrizes poderão ser renovadas, a pedido do empreendedor, por mais 1 (um) ano, desde que não tenha ocorrido alteração na legislação pertinente.

§ 3º. Caso algum dado exigido no artigo anterior seja omitido ou não expresse a verdade, o processo será automaticamente indeferido e arquivado, mesmo que já tenha aprovações posteriores.

SUBSEÇÃO IV

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DOS LOTEAMENTOS

Art. 18. Para loteamentos acima de 100.000m² (cem mil metros quadrados) é necessária a elaboração do EIV nos termos da legislação municipal específica.

SUBSEÇÃO V

DA ANÁLISE E APROVAÇÃO EM 1ª FASE DO PROJETO URBANÍSTICO DOS LOTEAMENTOS

Art. 19. A aprovação do projeto de loteamento em 1ª fase fica condicionada ao atendimento às especificações constantes nas diretrizes pelo empreendedor.

Parágrafo único. Nos casos em que for necessária a elaboração do EIV, a aprovação do projeto fica condicionada ao atendimento ao Parecer Técnico Conclusivo.

Art. 20. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de loteamento em 1ª fase deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada da gleba;

II - planta de situação da gleba em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias;

III - cópia das diretrizes na respectiva planta;

IV - Responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente paga referente ao projeto urbanístico de loteamento;

V - Projeto urbanístico em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias, contendo no mínimo:

a. Delimitação da gleba;

b. Indicação do norte, com as coordenadas geográficas;

c. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

d. Sistema viário, com a respectiva hierarquia e dimensionamento contendo: perfil transversal, da seção tipo da pavimentação de todas as vias de circulação e praças de retorno;

e. Localização e dimensionamento das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres para uso público:

f. Indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificantes, servidões e Áreas de Preservação Permanente (APP's) e outras restrições impostas pela legislação que gravem o loteamento;

g. Quadro, com valores absolutos e percentuais das áreas do loteamento, das quadras, dos lotes, do sistema viário e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres para uso público, e com o número de quadras e lotes;

h. Demais elementos necessários para a elucidação do projeto.

VI - licença prévia do órgão ambiental competente;

VII - cópia do Parecer Técnico Conclusivo do Estudo de Impacto de Vizinhança;

VIII - certidão negativa de tributos municipais;

IX - comprovante de novos números de quadras e de lotes para as quadras existentes, fornecido pelo setor de cadastro imobiliário;

X - comprovante de pagamento de taxa de análise de projeto de loteamento em 1ª fase.

Parágrafo único. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de loteamento em 1ª fase somente poderá ser protocolado se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

Art. 21. A análise do projeto em 1ª fase ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data de protocolização do processo administrativo.

§ 1º. Quando for solicitada a complementação e/ ou alteração de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

§ 2º. A aprovação em 1ª fase terá validade de 02 (dois) anos a contar da data em que for realizada.

§ 3º. Caso o órgão municipal de planejamento considerar necessária a realização de alterações no projeto urbanístico após a expedição das diretrizes essas serão relacionadas em parecer técnico.

SUBSEÇÃO VI

DA ANÁLISE E DA APROVAÇÃO EM 2ª FASE DO PROJETO URBANÍSTICO E SEUS COMPLEMENTARES DOS LOTEAMENTOS

Art. 22. A aprovação do projeto de loteamento em 2ª fase consiste na análise dos projetos complementares de serviços e infraestrutura, projeto urbanístico e memorial.

Parágrafo único. No caso dos serviços concedidos, deverão ser apresentados os projetos complementares a eles pertinentes.

Art. 23. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de loteamento em 2ª fase deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada da gleba;

II - responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente paga referente aos projetos complementares e a execução dos serviços e obras;

III - memorial descritivo, em 3 (três) vias, apresentando:

a. A descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, de áreas livres de uso público, das áreas não edificantes, das áreas de preservação permanente, da gleba e remanescentes se houver, contendo onde couber:

1. Área do lote;

2. Lado do logradouro em que se localiza o lote;

3. Indicação da distância do lote até o logradouro mais próximo;

4. Setor, quadra e lote;

5. Número dos lotes confrontantes em todas as faces com respectiva orientação magnética;

6. Medida linear da confrontação do lote com o logradouro público;

7. Medidas lineares do lote em todas as faces;

8. Descrição das ruas que formam o quarteirão onde está localizado o lote:

a. A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

IV - projeto de drenagem pluvial contendo no mínimo:

a. Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

b. Detalhamento das caixas pluviais;

c. Demais elementos necessários para a elucidação do projeto.

V - projeto de terraplenagem, quando for o caso, contendo no mínimo:

a. Levantamento planialtimétrico;

b. Perfis longitudinais e transversais com o respectivo “greide” do terreno;

c. Projeto de plano de corte;

d. Volume de corte ou aterros;

e. Projeto de recuperação dos taludes, incluindo a indicação da drenagem superficial com colocação de canaletas de pé e de crista do talude;

f. Indicação das áreas de empréstimo para o aterro.

VI - projetos para atender o Parecer Técnico Conclusivo do Estudo de Impacto de Vizinhança e demais projetos complementares de serviços e infraestrutura, devidamente aprovados pelas concessionárias competentes, quando for o caso;

VII - cronograma físico-financeiro das obras indicando as diversas etapas de execução;

VIII - orçamento de todos os serviços e obras de infraestrutura;

IX - licença de instalação do órgão ambiental competente;

X - certidão negativa de tributos municipais;

XI - comprovante de pagamento de taxa de análise de projeto de loteamento em 2º fase.

Parágrafo único. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de loteamento em 2ª fase somente poderá ser protocolado se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

Art. 24. A análise do projeto em 2ª fase ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data de protocolo do processo administrativo.

Parágrafo único. Quando for solicitada a complementação e/ ou alterações de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

Art. 25. A aprovação do projeto de loteamento será feita por decreto, onde constarão, no mínimo:

I - denominação, localização e destinação do loteamento;

II - área total do empreendimento;

III - número total de lotes;

IV - áreas que passam a constituir o domínio público sem ônus para o município;

V - descrição da garantia;

VI - cronograma físico-financeiro de execução das obras.

§ 1º. Como condição à publicação do decreto, deverá ser firmado termo de compromisso no qual o empreendedor fica comprometido a executar as obras e serviços necessários para a concretização do parcelamento, assumindo prazos e ofertando garantias para tanto, bem como se comprometendo a cumprir todas as obrigações legais pertinentes ao empreendimento.

§ 2º. O termo de compromisso para execução dos serviços e obras de infraestrutura será parte integrante do decreto.

Art. 26. Como garantia do cumprimento da execução das obras e serviços firmados no Termo de Compromisso, o empreendedor deverá prestar garantia em favor do Município, através de garantia hipotecária.

§ 1º. Na garantia hipotecária, o empreendedor caucionará em favor do Município o mínimo de 15% (quinze cento) do número total de lotes, em localização a escolha do município, cabendo a Administração Municipal exigir garantias complementares sempre que as garantias oferecidas, comprovadamente, não cobrirem os custos de execução dos projetos.

§ 2º. O valor dos lotes a serem dados em garantia deverá ser atestado por meio de avaliação técnica emitida pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, comissão esta que deverá ser indicada pelo Executivo Municipal e nomeada através de Portaria Municipal, de acordo com os valores de mercado.

§ 3º. Não poderão ser caucionadas as áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público.

§ 4º O pacto da prestação de garantia que será celebrado por escritura pública que será averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento deverá constar especificamente:

I - as obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;

II - o prazo para execução das obras de infraestrutura fixado no Termo de Compromisso;

III - a identificação das áreas dadas em garantia pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado.

§ 5º. A liberação da garantia será realizada quando da conclusão total dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento após vistoria e elaboração do termo de vistoria pelo setor competente e emissão de decreto para liberação das garantias.

§ 6º. A liberação parcial da garantia poderá ser admitida quando da conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura, desde que cada item estabelecido no termo de compromisso tenha sido garantido proporcionalmente e vistoriado pelo órgão competente do Município.

§ 7º. Na hipótese do parágrafo anterior, o loteador permanece responsável pela conservação e/ou restauração dos serviços e obras de infraestrutura que vierem a ser danificados até a entrega e aceitação definitiva e global do loteamento.

Art. 27. Aprovado o projeto de loteamento o empreendedor deverá protocolar no Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º. Juntamente com o projeto aprovado, deverá ser encaminhado o instrumento de garantia e o cronograma físico-financeiro de execução das obras e serviços de infraestrutura urbana aprovado pelo órgão competente do município para fins de registro.

§ 2º. Se necessário, o empreendedor poderá, em até 180 dias da aprovação, requerer reaprovação do loteamento, que se fará por decreto. Quando for o caso, deverá incluir os projetos necessários para se adequar à legislação da data da nova aprovação. O cronograma físico-financeiro de execução das obras e serviços de infraestrutura urbana pode ser atualizado e reaprovado pelo órgão competente do município.

SUBSEÇÃO VII

DO LICENCIAMENTO E DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE LOTEAMENTOS

Art. 28. Após a publicação do decreto, será emitido Alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos no Art. 111 desta Lei relacionada no termo de compromisso firmado pelo empreendedor.

§ 1º. O Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura fixará o prazo máximo de 2 (dois) anos para o término da totalidade das obras, renováveis a cada 1 (um) ano, pelo período máximo de 2 (dois) anos.

§ 2º. O requerimento de renovação do Alvará de Licença deverá vir acompanhado do cronograma de execução da obra atualizado, a ser aprovado pelo órgão municipal de planejamento, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do final dos prazos fixados no parágrafo anterior.

§ 3º. Findo o prazo fixado no Alvará de Licença e não tendo sido realizados os serviços e obras de infraestrutura constantes no termo de compromisso, o Município poderá executá-los, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio o objeto de caução ofertada, proporcional ao seu investimento.

SUBSEÇÃO VIII

DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE LOTEAMENTOS

Art. 29. Os loteamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana, conforme projetos aprovados.

§ 1º. O responsável pelo loteamento deverá comunicar, mediante protocolo, aos órgãos competentes a data de início da obra de infraestrutura a ser realizado no empreendimento.

§ 2º. O órgão municipal competente fiscalizará a execução do empreendimento.

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

SUBSEÇÃO IX

DO TERMO DE VISTORIA E DO RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS E OBRAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 30. O recebimento final dos serviços e obras de infraestrutura será realizado por profissional devidamente registrado no respectivo conselho, que liberará as garantias exigidas nesta lei para o cumprimento do termo de compromisso.

Art. 31. O decreto para recebimento final dos serviços e obras de infraestrutura será precedido de requerimento que deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - relatório Descritivo e Fotográfico de Conclusão de Obras e do cumprimento das exigências do Termo de Compromisso, conforme projetos aprovados, assinado pelo empreendedor e pelo responsável técnico do loteamento, com Responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente;

II - termos de aceitação originais ou cópia autenticada, emitidos pelas concessionárias dos serviços concedidos;

III - licenciamento ambiental final emitido pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único. Cada serviço e obra de infraestrutura (com exceção dos serviços concedidos – objeto do inciso II) será conferido pelos órgãos municipais competentes e após será emitido o Termo de Vistoria.

SEÇÃO III

DAS DEMAIS FORMAS DE LOTEAMENTOS

SUBSEÇÃO I

DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL

Art. 32. Os loteamentos industriais são aqueles destinados prioritariamente a atividades industriais e complementarmente a atividades comerciais e de serviços, sendo vedada qualquer outra atividade.

Parágrafo único. Será permitida a implantação de loteamentos industriais nas Zonas de expansão urbana já destinadas a esse fim.

Art. 33. O lote mínimo permitido nos loteamentos industriais, independente da zona que se localize, será o especificado no Art. 107, Inciso III desta lei e a testada mínima conforme Art.108, Inciso III.

Art. 34. As dimensões das quadras dos loteamentos industriais obedecerão aos seguintes critérios:

I - o menor lado não poderá ter extensão superior à 200m (duzentos metros);

II - o maior lado não poderá ter extensão superior à 400m (quatrocentos metros).

Art. 35. Para os loteamentos industriais, as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público deverão ser de, no mínimo, 4% (quatro por cento) e 6% (seis por cento) respectivamente da área total do loteamento. Totalizando 10% da área total do loteamento.

Parágrafo único. Todas as demais especificações, determinações e exigências expressas nessa lei deverão ser observadas.

SUBSEÇÃO II

DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 36. Os loteamentos de interesse social são aqueles destinados a populações de baixa renda, cujas dimensões de seus lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, e deverão atender as demais especificações, determinações e exigências expressas nessa lei.

Parágrafo único. Somente será permitida a implantação de loteamentos de interesse social em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) criadas por Lei específica.

CAPÍTULO II

DOS DESMEMBRAMENTOS

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA DESMEMBRAMENTOS

Art. 37. Nos desmembramentos de área igual ou superior a 20.000 m² (Vinte mil metros quadrados), ou para fins industriais de área igual ou superior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) é obrigatória a transferência ao município de áreas para instalação de equipamentos comunitários, podendo, a critério discricionário do Município, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano, podendo ser constituído de um imóvel com ou sem construções, desde que mantida a correspondência de valores monetários de a avaliação, de acordo com avaliação realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do município.

§ 1º. Caberá à Administração Municipal, baseada em parecer técnico – quando necessário, estabelecer na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de desmembramento, a localização das áreas a serem destinadas para a instalação de equipamentos comunitários.

§ 2º. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área da gleba a ser desmembrada.

§ 3º. Para efeitos do parágrafo anterior não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas a serem transferidas:

I - as áreas de preservação permanente e as faixas não edificáveis;

II - as áreas das faixas ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 4º. As áreas transferidas ao Município devem ter acesso direto ao sistema viário.

§ 5º. As áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários deverão ser cercadas conforme especificações definidas em projeto aprovado.

Art. 38. Na realização de desmembramentos não será permitido, além das demais determinações legais:

I - interromper a sequência do sistema viário;

II - bloquear a continuidade de vias;

III - formar face de quadra com dimensão superior a 150 (cento e cinquenta) metros;

IV - o acesso a lotes por servidão de passagem.

Parágrafo único. Para atender ao disposto neste artigo, será exigida averbação na matrícula do Registro de Imóveis da reserva técnica de área para a futura abertura de vias, devendo esta reserva ser parte da gleba remanescente se houver ou ser transferida sem ônus para o município.

Art. 39. A aprovação do projeto de desmembramento será feita por decreto:

I - quando a área da gleba a ser desmembrada for igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II - quando inexistir, no todo ou em parte, a infraestrutura básica nos logradouros lindeiros aos novos lotes.

Parágrafo único. No decreto constarão, no mínimo:

I - Denominação, localização e destinação do desmembramento;

II - Área total do empreendimento;

III - Número total de lotes;

IV - Áreas que passam a constituir o domínio público sem ônus para o município quando for o caso;

V - Descrição da garantia quando for o caso;

VI - Cronograma fisico-financeiro de execução das obras quando for o caso.

SEÇÃO II

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 40. Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de desmembramentos acima de 20.000m² compreenderão as seguintes etapas:

I - expedição de certidão de viabilidade;

II - licenciamento ambiental preliminar;

III - diretrizes para elaboração dos projetos;

IV - aprovação do projeto urbanístico;

V - licenciamento ambiental para instalação;

VI - expedição de certidão de aprovação;

VII - licenciamento ambiental final.

Art. 41. Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de desmembramentos com até 20.000m² compreenderão as seguintes etapas:

I - expedição de certidão de viabilidade;

II - diretrizes para elaboração dos projetos;

III - aprovação do projeto urbanístico;

IV - expedição de certidão de aprovação.

Parágrafo único. A aprovação do projeto de desmembramento ficará condicionada à prévia existência, nos logradouros lindeiros aos novos lotes, da infraestrutura constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar.

Art. 42. Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura referida no artigo anterior, em qualquer dos logradouros lindeiros aos novos lotes, o empreendedor providenciará as suas expensas a execução da infraestrutura faltante.

§ 1º. Quando necessária à execução de obras de infraestrutura referidas no caput estas deverão obedecer aos projetos aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

§ 2º. Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infraestrutura, o empreendedor deverá anexar ao requerimento de aprovação do projeto urbanístico e seus complementares, certidão do órgão municipal competente ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.

§ 3º. Nos casos previstos no caput aos procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de desmembramentos compreenderão as seguintes etapas:

I - expedição de certidão de viabilidade;

II - licenciamento ambiental preliminar;

III - diretrizes para elaboração dos projetos;

IV - aprovação do projeto urbanístico;

V - licenciamento ambiental para instalação;

VI - aprovação dos projetos complementares;

VII - licença, execução e fiscalização das obras;

VIII - licenciamento ambiental final;

IX - termo de vistoria e recebimento dos serviços e obras.

SUBSEÇÃO I

DA CERTIDÃO DE VIABILIDADE PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 43. O empreendedor deverá solicitar, previamente, ao Executivo Municipal a expedição de certidão de viabilidade.

§ 1º. A solicitação de expedição prevista no caput será realizada através de requerimento assinado pelo proprietário da gleba acompanhado pelos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula da gleba, atualizada em até 180 (cento e oitenta) dias;

II - mapa de localização do empreendimento dentro do perímetro urbano.

§ 2º. Na certidão de viabilidade constará as condições de ocupação do solo previstas em legislação vigente.

§ 3º. A expedição da certidão de viabilidade ocorrerá no prazo máximo de 15 (quinze) dias, conforme legislação federal, a contar da data de protocolo.

§ 4º. A certidão de viabilidade terá validade de 1 (um) ano a contar da data de sua emissão.

SUBSEÇÃO II

DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 44. Os desmembramentos estão condicionados ao prévio licenciamento ambiental.

§ 1º. A licença ambiental para os desmembramentos será concedida em três etapas de acordo com a fase em que se encontra.

§ 2º. O licenciamento ambiental deverá ser precedido de um estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e do seu respectivo relatório (RIMA), quando o empreendimento for considerado pelo órgão ambiental potencial ou efetivamente causador de significativa degradação ambiental.

SUBSEÇÃO III

DAS DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 45. A solicitação de expedição de diretrizes para a elaboração dos projetos será realizada através de requerimento assinado pelo proprietário da gleba e pelo responsável técnico acompanhada pelos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula da gleba, atualizada em até 180 (cento e oitenta) dias;

II - certidão de infraestrutura básica dos logradouros lindeiros aos novos lotes fornecida pelo órgão municipal competente;

III - planta da gleba em escala legível e de bom entendimento, em 2 (duas) vias contendo no mínimo:

a. As divisas da gleba, com suas respectivas dimensões e ângulos, e suas confrontações;

b. As curvas de nível com no máximo 5m (cinco metros) de equidistância;

c. Árvores frondosas, árvores nativas, bosques, florestas, áreas de preservação e monumentos naturais e artificiais;

d. Localização dos mananciais, cursos de água, lagos, nascentes, locais sujeitos à erosão, voçorocas, banhados, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

e. Benfeitorias e construções existentes;

f. Redes de telefonia, linhas de transmissão, adutoras e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio;

g. Servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias, com as distâncias da gleba a ser desmembrada;

h. Arruamentos existentes internos, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser desmembrada;

i. Orientação magnética;

j. Localização do corpo receptor das águas pluviais;

k. Indicação dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências com as respectivas distâncias da área a ser desmembrada;

l. Gleba com o parcelamento proposto;

m. As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

IV - declaração indicando da finalidade (uso predominante) do desmembramento;

V - declaração de disponibilidade de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e energia elétrica emitida pela concessionária competente;

VI - declaração de disponibilidade de coleta de resíduos sólidos pelo órgão municipal competente;

VII - cópias dos contratos sociais bem como documentos comprobatórios de quem a representa em se tratando de pessoa jurídica;

VIII - licença prévia do órgão ambiental competente;

IX - Responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente paga referente ao anteprojeto ou projeto urbanístico de desmembramento;

X - comprovante de pagamento da taxa para a expedição das diretrizes para elaboração de projeto de desmembramento.

§ 1º. A solicitação de expedição de diretrizes para elaboração de projetos somente poderá ser protocolada se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

§ 2º. A expedição das diretrizes ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data de protocolo da solicitação, exceto quando solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências que começará a contar a partir da data do pleno atendimento do solicitado.

Art. 46. As diretrizes para elaboração do projeto urbanístico poderão ser indicadas em planta e constarão no mínimo de:

I - localização aproximada das áreas destinada à instalação de equipamentos comunitários quando necessários;

II - localização de área de reserva técnica para futura abertura de vias;

III - outras determinações a juízo do órgão de planejamento municipal.

§ 1º. As diretrizes terão validade de 1 (um) ano a contar da data de sua emissão.

§ 2º. As diretrizes poderão ser renovadas, a pedido do empreendedor, por mais 1 (um) ano.

§ 3º. caso algum dado exigido no Art. 45 seja omitido ou não expresse a verdade, o processo será automaticamente indeferido e arquivado, mesmo que já tenha aprovações posteriores.

SUBSEÇÃO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 47. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de desmembramento deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada da gleba;

II - planta em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias, com a situação anterior ao desmembramento, com as seguintes indicações:

a. Mapa da gleba a ser desmembrada, identificação cadastral da gleba e de seus confrontantes em todas as faces;

b. Via confrontante com a gleba;

c. Vias que formam o quarteirão, com indicação da distância da gleba até a via mais próxima;

d. Localização das edificações existentes na gleba;

e. Orientação magnética, curvas de nível, cursos de água, APP, matas e árvores existentes, áreas não edificantes;

III - planta em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias, com o desmembramento proposto, com as seguintes indicações:

a. Subdivisão da gleba em lotes pretendidos, servidões e áreas remanescentes, se houver;

b. Via confrontante com os lotes;

c. Vias que formam o quarteirão, com indicação da distância dos lotes até a via mais próxima;

d. Localização das edificações existentes nos lotes;

e. Orientação magnética, curvas de nível, cursos de água, APP, matas e árvores existentes, áreas não edificantes;

f. Quadro de áreas dos lotes, das servidões, das áreas não edificáveis e de preservação permanente, com as devidas porcentagens e os seus totais.

g. Demais elementos necessários para a elucidação do projeto.

IV - memorial descritivo, em 3 (três) vias, apresentando:

a. Descrição dos novos lotes resultantes do desmembramento contendo: área do lote; lado do logradouro em que se localiza o lote; indicação da distância do lote até o logradouro mais próximo; setor, quadra e lote; número dos lotes confrontantes em todas as faces com respectiva orientação magnética; medida linear da confrontação do lote com o logradouro público; medidas lineares do lote em todas as faces; descrição das ruas que formam o quarteirão onde está localizado o lote.

b. Descrição das servidões, das áreas não edificáveis e de preservação permanente, se houver;

c. Localização da Zona onde se localiza cada lote.

V - Responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente com comprovante de pagamento referente ao projeto urbanístico de desmembramento;

VI - certidão negativa de tributos municipais;

VII - comprovante de novos números de quadras e de lotes para as quadras existentes, fornecido pelo setor de cadastro imobiliário;

VIII - comprovante de pagamento de taxa de análise de projeto de desmembramento.

§ 1º. As plantas referidas nos incisos II e III poderão ser apresentadas em uma única prancha.

§ 2º. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de desmembramento somente poderá ser protocolado se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

Art. 48. A análise ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta dias) dias úteis, a contar da data de protocolo do processo administrativo.

Parágrafo único. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

SUBSEÇÃO V

DA CERTIDÃO DE APROVAÇÃO PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 49. Aprovado o projeto, a Município emitirá certidão de aprovação de desmembramento.

§ 1º. Após a aprovação, o empreendedor deverá protocolar no Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º. Decorridos 30 (trinta dias) dias da data limite prevista no parágrafo anterior, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro para cadastramento no setor de cadastro deste município.

SUBSEÇÃO VI

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 50. O requerimento de análise e de aprovação dos projetos complementares deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - Responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente paga referente aos projetos complementares e a execução dos serviços e obras;

II - projeto de drenagem pluvial, quando for o caso, contendo no mínimo:

a. A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

b. Detalhamento das caixas pluviais;

c. Demais elementos necessários para a elucidação do projeto.

III - demais projetos complementares de serviços e infraestrutura, devidamente aprovados pelas concessionárias competentes, quando for o caso;

IV - cronograma físico-financeiro das obras indicando as diversas etapas de execução;

V - orçamento de todos os serviços e obras de infraestrutura;

VI - licença de instalação do órgão ambiental competente;

VII - certidão negativa de tributos municipais;

VIII - comprovante de pagamento de taxa de análise de projetos complementares de desmembramento.

Parágrafo único. O requerimento de análise e de aprovação dos projetos complementares somente poderá ser protocolado se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

Art. 51. A análise dos projetos complementares ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data de protocolo do processo administrativo.

Parágrafo único. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

Art. 52. A aprovação do projeto de desmembramento será feita por decreto conforme Art. 24 e parágrafos.

Art. 53. Como garantia do cumprimento da execução das obras e serviços firmados no termo de compromisso, o empreendedor caucionará em favor do Município, o mínimo de 15% (quinze por cento) do número total de lotes, no mínimo 1 (um) lote em localização a escolha do município, cabendo a Administração Municipal exigir garantias complementares sempre que as garantias oferecidas, comprovadamente, não cobrirem os custos de execução dos projetos.

§ 1º. O valor dos lotes a serem dados em garantia deverá ser atestado por meio de avaliação técnica da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do município de acordo com os valores de mercado.

§ 2º. Não poderão ser caucionadas as áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários.

§ 3º. O pacto da prestação de garantia que será celebrado por escritura pública que será averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do desmembramento deverá constar especificamente:

I - as obras e serviços de responsabilidade do proprietário do desmembramento;

II - o prazo para execução das obras de infraestrutura fixado no Termo de Compromisso;

III - a identificação das áreas dadas em garantia pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado.

§ 4º. A liberação da garantia será realizada quando da conclusão total dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o desmembramento após vistoria e elaboração do termo de vistoria pelo setor competente e emissão de decreto para liberação das garantias.

Art. 54. Aprovado o projeto de desmembramento o empreendedor o deverá protocolar no Registro de Imóveis dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob a pena de caducidade da aprovação.

§ 1º. Juntamente com o projeto aprovado, deverá ser encaminhado o instrumento de garantia e o cronograma físico-financeiro de execução das obras e serviços de infraestrutura urbana aprovado pelo órgão competente do município para fins de registro.

§ 2º. Se necessário, o empreendedor poderá, em até 180 dias da aprovação, requerer reaprovação do loteamento, que se fará por decreto. Quando for o caso, deverá incluir os projetos necessários para se adequar à legislação da data da nova aprovação.

SUBSEÇÃO VII

DO LICENCIAMENTO E DA EXECUÇÃO DAS OBRAS PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 55. Após a publicação do decreto, será emitido Alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos no Art. 111 e relacionadas no Termo de Compromisso firmado pelo empreendedor.

§ 1º. O Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura fixará o prazo máximo de 1 (um) ano para o término da totalidade das obras, renovável por mais 6 (seis) meses.

§ 2º. O requerimento de renovação do Alvará de Licença deverá vir acompanhado do cronograma de execução da obra atualizado, a ser aprovado pelo órgão municipal de planejamento, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do final dos prazos fixados no parágrafo anterior.

§ 3º. Findo o prazo fixado no Alvará de Licença e não tendo sido realizados os serviços e obras de infraestrutura constantes no termo de compromisso, o Município poderá executá-los, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio o objeto de caução ofertada, proporcional ao seu investimento.

SUBSEÇÃO VIII

DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 56. Os desmembramentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana, conforme projetos aprovados.

§ 1º. O responsável pelo desmembramento deverá comunicar, mediante protocolo, aos órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura a ser realizado no empreendimento.

§ 2º. O órgão municipal competente fiscalizará a execução do empreendimento, emitindo relatório de vistoria.

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

SUBSEÇÃO IX

DO TERMO DE VISTORIA E DO RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS E OBRAS PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 57. O recebimento final dos serviços e obras de infraestrutura será realizado por meio de decreto que liberará as garantias exigidas nesta lei para o cumprimento do termo de compromisso.

Art. 58. O decreto para recebimento final dos serviços e obras de infraestrutura será precedido de requerimento que deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - Relatório Descritivo e Fotográfico de Conclusão de Obras e do cumprimento das exigências do Termo de Compromisso, conforme projetos aprovados, assinado pelo empreendedor e pelo responsável técnico do loteamento, com Responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente;

II - Termos de aceitação originais ou cópia autenticada, emitidos pelas concessionárias dos serviços concedidos;

III - Licenciamento ambiental final emitido pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único. Cada serviço e obra de infraestrutura (com exceção dos serviços concedidos – objeto do inciso II) será conferido pelos órgãos municipais competentes e após será emitido o Termo de Vistoria.

CAPÍTULO III

DO FRACIONAMENTO OU DESDOBRO

SEÇÃO I

DO PROJETO DE FRACIONAMENTO OU DESDOBRO

Art. 59. Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de fracionamento ou desdobro compreenderão as seguintes etapas:

I - aprovação do projeto urbanístico;

II - expedição de certidão de aprovação.

SUBSEÇÃO I

DA APROVAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO PARA FRACIONAMENTO OU DESDOBRO

Art. 60. A solicitação de análise e de aprovação de projeto de fracionamento ou desdobro de lotes será realizada através de requerimento que deverá vir acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada do lote ou lotes;

II - planta em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias, com a situação anterior ao fracionamento ou desdobro, com as seguintes indicações:

a. Mapa do lote a ser parcelado, identificação cadastral (Setor, Quadra e Lote) do lote e de seus confrontantes em todas as faces e medidas lineares do lote em todas as faces;

b. Via confrontante com o lote;

c. Vias que formam o quarteirão, com indicação da distância do lote até vias a via mais próxima;

d. Localização das edificações averbadas existentes no lote;

e. Orientação magnética, cursos de água, APP, matas, áreas não edificantes ou similares.

III - planta em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias, com o parcelamento proposto, com as seguintes indicações:

a. Lotes resultantes com sua identificação cadastral (Quadra e Lote) e de seus confrontantes em todas as faces; medidas lineares do lote em todas as faces e servidões existentes, se houver;

b. Via confrontante com os lotes;

c. Vias que formam o quarteirão, com indicação da distância dos lotes até a via mais próxima;

d. Localização das edificações averbadas existentes nos lotes;

e. Orientação magnética, cursos de água, APP, matas, áreas não edificantes ou similares;

f. Quadro de áreas do lote ou lotes, das servidões existentes, das áreas não edificáveis e de preservação permanente, com as devidas porcentagens e os seus totais;

g. Demais elementos necessários para a elucidação do projeto.

IV - memorial descritivo, em 3 (três) vias, apresentando:

a. Descrição do lote a parcelar;

b. Descrição dos novos lotes, contendo no mínimo:

c. Área do lote;

d. Lado do logradouro em que se localiza o lote;

e. Indicação da distância do lote até o logradouro mais próximo;

f. Setor, quadra e lote;

g. Número dos lotes confrontantes em todas as faces com respectiva orientação magnética;

h. Medida linear da confrontação do lote com o logradouro público;

i. Medidas lineares do lote em todas as faces;

j. Descrição das ruas que formam o quarteirão onde está localizado o lote;

k. Declaração, quando for o caso, de que o lote não se encontra em área de preservação permanente, não possui matas nem área não edificante ou similares.

V - responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente paga referente ao fracionamento ou desdobro;

VI - certidão negativa de tributos municipais;

VII - comprovante de pagamento de taxa de análise de projeto de fracionamento ou desdobro;

VIII - comprovante de novo número de lote para a quadra, fornecido pelo setor de cadastro imobiliário.

§ 1º. As plantas referidas nos incisos II e III poderão ser apresentadas em uma única prancha.

§ 2º. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de fracionamento ou desdobro somente poderá ser protocolado se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

Art. 61. A análise ocorrerá no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data de protocolo do processo administrativo.

Parágrafo único. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

SUBSEÇÃO II

DA CERTIDÃO DE APROVAÇÃO PARA FRACIONAMENTO OU DESDOBRO

Art. 62. Aprovado o projeto, o Município emitirá certidão de aprovação de fracionamento ou desdobro.

§ 1º. Após a aprovação, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º. Decorridos 60 (sessenta) dias da data limite prevista no parágrafo anterior, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro para cadastramento no setor de cadastro deste município.

CAPÍTULO IV

DA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 63. Fica autorizada a extinção de condomínios, atendidas as exigências contidas no Art. 4º da Lei Federal nº 6.766/79, nos seguintes casos:

I - condomínios já formalizados por escritura pública e devidamente registrados na matrícula do Registro de Imóveis quando da publicação desta Lei;

II - condomínios originados de formais de partilha decorrentes de decisão judicial.

Art. 64. Os lotes resultantes do processo de extinção de condomínio a que se refere o artigo anterior deverão possuir área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 m (cinco metros).

Parágrafo único. Os lotes resultantes quando localizados em esquinas, deverão ter testada igual ou superior a 8,0m (oito metros) e área mínima de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados).

Art. 65. A solicitação de análise e de aprovação de projeto de extinção de condomínio será realizada através de requerimento que deverá vir acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada do lote ou lotes;

II - planta em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias, com a situação anterior ao fracionamento ou desdobro, com as seguintes indicações:

a. Mapa do lote a ser extinto o condomínio, identificação cadastral do lote (Setor, Quadra e Lote) e de seus confrontantes em todas as faces e medidas lineares do lote em todas as faces;

b. Via confrontante com o lote;

c. Vias que formam o quarteirão, com indicação da distância do lote até vias a via mais próxima;

d. Localização das edificações averbadas existentes no lote;

e. Orientação magnética, cursos de água, APP, matas, áreas não edificantes ou similares.

III - planta em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias, com o parcelamento proposto, com as seguintes indicações:

a. Lotes resultantes com sua identificação cadastral (Setor, Quadra e Lote) e de seus confrontantes em todas as faces; medidas lineares do lote em todas as faces e servidões existentes, se houver;

b. Via confrontante com os lotes;

c. Vias que formam o quarteirão, com indicação da distância dos lotes até a via mais próxima;

d. Localização das edificações averbadas existentes nos lotes;

e. Orientação magnética, cursos de água, APP, matas, áreas não edificantes ou similares;

f. Quadro de áreas do lote ou lotes, das servidões existentes, das áreas não edificáveis e de preservação permanente, com as devidas porcentagens e os seus totais;

g. Demais elementos necessários para a elucidação do projeto.

IV - memorial descritivo, em 3 (três) vias, apresentando:

a. Descrição do lote a extinguir o condomínio;

b. Descrição dos novos lotes, contendo no mínimo:

1. Proprietário do lote;

2. Área do lote;

3. Lado do logradouro em que se localiza o lote;

4. Indicação da distância do lote até o logradouro mais próximo;

5. Setor, quadra e lote; número dos lotes confrontantes em todas as faces com respectiva orientação magnética;

6. Medida linear da confrontação do lote com o logradouro público;

7. Medidas lineares do lote em todas as faces;

8. Descrição das ruas que formam o quarteirão onde está localizado o lote.

a) Declaração, quando for o caso, de que o lote não se encontra em área de preservação permanente, não possui matas nem área não edificante ou similares;

b) O zoneamento previsto pelo Plano de Expansão Urbana.

V- responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente paga referente ao fracionamento ou desdobro (extinção de condomínio);

VI - certidão negativa de tributos municipais;

VII - comprovante de pagamento de taxa de análise de projeto de fracionamento ou desdobro;

VIII - comprovante de novo número de lote para a quadra, fornecido pelo setor de cadastro imobiliário.

§ 1º. As plantas referidas nos incisos II e III poderão ser apresentadas em uma única prancha.

§ 2º. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de Extinção de Condomínio somente poderá ser protocolado se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

Art. 66. A análise ocorrerá no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data de protocolo do processo administrativo.

Parágrafo único. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

TÍTULO III

DOS DEMAIS PROCEDIMENTOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DA UNIFICAÇÃO

SEÇÃO I

DO PROJETO DE UNIFICAÇÃO

Art. 67. Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de unificação compreenderão as seguintes etapas:

I - aprovação do projeto urbanístico;

II - expedição de certidão de aprovação.

SUBSEÇÃO I

DA APROVAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO PARA UNIFICAÇÃO

Art. 68. A solicitação de aprovação de projeto de unificação de lotes será realizada através de requerimento, que deverá vir acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada dos lotes;

II - planta em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias, com a situação anterior à unificação, com as seguintes indicações:

a. Lotes ou parte dos lotes a serem unificados com identificação cadastral (Setor, Quadra e Lote) destes e de seus confrontantes em todas as faces; medidas lineares do lote em todas as faces;

b. Via confrontante com os lotes;

c. Vias que formam o quarteirão, com indicação da distância dos lotes até a via mais próxima;

d. Localização das edificações existentes nos lotes;

e. Orientação magnética, cursos de água, APP, matas, áreas não edificantes ou similares.

III - planta em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias, com a unificação proposta, com as seguintes indicações:

a. Lotes resultantes com identificação cadastral (Setor, Quadra e Lote) destes e de seus confrontantes em todas as faces; medidas lineares do lote em todas as faces e servidões existentes, se houver;

b. Via confrontante com os lotes;

c. Vias que formam o quarteirão, com indicação da distância dos lotes até a via mais próxima;

d. Localização das edificações existentes nos lotes;

e. Orientação magnética, cursos de água, APP, matas, áreas não edificantes ou similares;

f. Quadro de áreas do lote ou lotes, das servidões, das áreas não edificantes e de preservação permanente, com as devidas porcentagens e os seus totais.

IV - memorial descritivo, em 3 (três) vias, apresentando:

a. Descrição dos lotes ou parte dos lotes a serem unificados contendo:

1. Área do lote;

2. Lado do logradouro em que se localiza o lote;

3. Indicação da distância do lote até o logradouro mais próximo;

4. Setor, quadra e lote;

5. Número dos lotes confrontantes em todas as faces com respectiva orientação magnética;

6. Medida linear da confrontação do lote com o logradouro público;
7. Medidas lineares do lote em todas as faces;

8. Descrição das ruas que formam o quarteirão onde está localizado o lote;
9. Declaração, quando for o caso, de que o lote não se encontra em área de preservação permanente, não possui matas nem área não edificante ou similares.

a. Descrição da parte do lote a ser parcelada e unificada ao lote lindeiro, quando for o caso, contendo o número do setor e da quadra e de seus confrontantes em todas as faces;

b. Descrição dos lotes resultantes da unificação, contendo:

1. Área do lote; lado do logradouro em que se localiza o lote;

2. Indicação da distância do lote até o logradouro mais próximo;

3. Setor, quadra e lote;

4. Número dos lotes confrontantes em todas as faces com respectiva orientação magnética;

5. Medida linear da confrontação do lote com o logradouro público;

6. Medidas lineares do lote em todas as faces;

7. Descrição das ruas que formam o quarteirão onde está localizado o lote;

8. Declaração, quando for o caso, de que o lote não se encontra em área de preservação permanente, não possui matas nem área não edificante ou similares;

9. O zoneamento previsto pelo Plano de Expansão Urbana.

V - Responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente paga referente à unificação;

VI - certidão negativa de tributos municipais;

VIII - comprovante de pagamento de taxa de análise de projeto de unificação.

§ 1º. As plantas referidas nos incisos II e III poderão ser apresentadas em uma única prancha.

§ 2º. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de unificação somente poderá ser protocolado se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

Art. 69. A análise ocorrerá no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data de protocolo do processo administrativo.
Parágrafo único. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

SUBSEÇÃO II

DA CERTIDÃO DE APROVAÇÃO PARA UNIFICAÇÃO

Art. 70. Aprovado o projeto, a Município emitirá certidão de aprovação de unificação.

§ 1º. Após a aprovação, o empreendedor deverá protocolar no Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º. Decorridos 60 (sessenta) dias da data limite prevista no parágrafo anterior, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro para cadastramento no setor de cadastro deste município.

CAPÍTULO II

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS PARA FINS RESIDENCIAIS

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS PARA FINS RESIDENCIAIS.

Art. 71. Nos Condomínios Urbanísticos para fins Residenciais é obrigatória a transferência ao município de áreas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público em área externa ao condomínio, exceto nos casos em que a área a ser utilizada for inferior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados).

§ 1º. Caberá à Administração Municipal, baseada em parecer técnico – quando necessário, estabelecer na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de

Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais, a localização das áreas a serem destinadas para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público.

§ 2º. A área interna destinada ao uso comum não poderá ser inferior, no seu total, a 25% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada sendo que:

I - 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 5% (cinco por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo município.

a. As áreas destinadas aos equipamentos comunitários devem estar situadas fora do perímetro fechado e podem, a critério discricionário do Município, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano, podendo ser constituído de um imóvel com ou sem construções, desde que mantida a correspondência de valores monetários, de acordo com avaliação realizada pela comissão de avaliação de imóveis municipal.

b. As áreas destinadas aos equipamentos comunitários poderão ser compensadas com bens e serviços públicos de infraestrutura urbana, ou valor monetário, desde que mantida a correspondência de valores monetários, de acordo com avaliação realizada pela comissão de avaliação de imóveis municipal. Quando se tratar de infraestrutura, cabe ao município determinar onde e como serão executados. Quando se tratar de valor monetário o município indicará a forma como deverá ser feita.

II - não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas a serem transferidas:

a) A área total exigível como espaço livre de uso público deverá ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua totalidade situada fora de área de preservação permanente;

b) As áreas das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;

c) Áreas não edificantes.

III - quando os lotes tiverem área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados) a área interna destinada a uso comum não poderá ser inferior, no seu total a 12,5% da gleba.

§ 3º. As áreas destinadas ao uso público deverão:

I - quando igual ou inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) ser em área contínua;

II - quando superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) o excedente poderá ser fragmentado em espaços descontínuos;

III - quando superior a 4.000m² (quatro mil metros quadrados) respeitar um mínimo de 50% (cinquenta por cento) do total em área contínua podendo o excedente ser fragmentado em espaços descontínuos.

§ 4º. As áreas transferidas ao Município devem ter acesso direto ao sistema viário, ter seus passeios pavimentados e arborizados e ser cercadas conforme especificações definidas em projeto aprovado.

§ 5º. As áreas transferidas passam a integrar o domínio do Município a partir do registro do Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais no Registro de Imóveis.

§ 6º. Nos condomínios em que os lotes (unidades autônomas) forem inferiores a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), é obrigatória a destinação, dentro do empreendimento, de uma área mínima de 5% (cinco por cento) de espaços livres de uso comum para recreação, lazer e esportes, que pode ser fracionada, desde que não em espaços menores do que 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 7º. Passarão à propriedade das concessionárias de serviços públicos os seguintes bens: as redes de água, energia elétrica, esgoto e eventuais estações executadas na área externa do empreendimento.

§ 8º. Passarão à propriedade do condomínio os seguintes bens: as vias de circulação interna, as áreas verdes internas, as Áreas de Preservação Permanente e outras áreas de uso comum instituídas pelo condomínio.

§ 9º. É vedada a criação de Condomínios Urbanísticos para Fins Residenciais para população de baixa renda, salvo quando de iniciativa do próprio município para fins sociais.

Art. 72. Em nenhum caso o condomínio urbanístico para fins residenciais poderá prejudicar o escoamento normal das águas pluviais e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Parágrafo único. Fica assegurada a passagem de infraestrutura pública quando necessária e acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro interno dos condomínios urbanísticos para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção destas.

Art. 73. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º. O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos.

§ 2º. A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 74. As condições urbanísticas do Condomínio Urbanístico para fins residenciais e as limitações que incidem sobre os lotes (unidades autônomas) e suas construções, serão sempre aquelas fixadas, pela Lei de Diretrizes Urbanas.

§ 1º. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio urbanístico para fins residenciais deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções, seguindo o que determina o Código de Obras e demais legislações vigentes.

§ 2º. Os condomínios urbanísticos para fins residenciais só poderão ser cercados por muros cegos nas faces para as vias públicas, quando estes respeitarem um recuo de 4,0m (quatro metros).

Art. 75. Nos condomínios urbanísticos para fins residenciais, as áreas de uso comum destinadas a vias de acesso e internas, deverão ter a largura mínima de 8 (oito) metros, incluindo passeios públicos e quando forem sem saída deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com raio mínimo de 8 (oito) metros no leito carroçável mais a largura dos passeios em todo o perímetro, sempre respeitando o art. 81 da presente Lei.

Art. 76. A dimensão externa dos condomínios urbanísticos obedecerá aos seguintes critérios:

I - o menor lado não poderá ter extensão superior à 150 (cento e cinquenta) metros;

II - o maior lado não poderá ter extensão superior à 400 (quatrocentos) metros.

§ 1º. São admitidas dimensões externas superiores às previstas nos incisos I e II, nos casos em que a natureza do empreendimento demande de grandes áreas continuas e não bloqueie a implantação do sistema viário urbano previsto na legislação local, dependendo, para a sua validade, de parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente.

§ 2º. Poderão ser implantados condomínios urbanísticos para fins residenciais contíguos, desde que não interrompam o prolongamento do sistema viário definido na legislação local, dependendo, para a sua validade, de parecer do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente.

SEÇÃO II

DO PROJETO DE CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS PARA FINS RESIDENCIAIS

Art. 77. Os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de Condomínios Horizontais de Lotes para Fins Residenciais urbanos compreenderão as seguintes etapas:

I - expedição de certidão de viabilidade;

II - licenciamento ambiental preliminar;

III - diretrizes para elaboração dos projetos;

IV - estudo de impacto de vizinhança, se necessário;

V - aprovação em 1ª fase do projeto urbanístico;

VI - licenciamento ambiental para instalação;

VII - aprovação em 2ª fase do projeto urbanístico e seus complementares;

VIII - licença, execução e fiscalização das obras;

IX - licenciamento ambiental final;

X - termo de vistoria e recebimento dos serviços e obras.

SUBSEÇÃO I

DA CERTIDÃO DE VIABILIDADE DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS PARA FINS RESIDENCIAIS

Art. 78. O empreendedor deverá solicitar, previamente, ao Executivo Municipal à expedição de certidão de viabilidade.

§ 1º. A solicitação de expedição prevista no caput será realizada através de requerimento assinado pelo proprietário da gleba ou por meio de procurador, com procuração pública, acompanhado pelos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada da área;

II - mapa de localização do empreendimento dentro do perímetro urbano.

§ 2º. Na certidão de viabilidade constará as condições de ocupação do solo previstas pela legislação vigente.

§ 3º. A expedição da certidão de viabilidade ocorrerá no prazo máximo de 15 (quinze) dias, conforme legislação federal, a contar da data de protocolo.

§ 4º. A certidão de viabilidade terá validade de 1 (um) ano a contar da data de sua emissão.

SUBSEÇÃO II

DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS PARA FINS RESIDENCIAIS

Art. 79. Os Condomínios Urbanísticos para Fins Residenciais estão condicionados ao prévio licenciamento ambiental nos seguintes casos:

a. A partir de 1.000 (mil) metros quadrados;

b. Até 1.000 (mil) metros quadrados sem sistema de tratamento de efluentes independente.

§ 1º. A licença ambiental para os Condomínios Urbanísticos para Fins Residenciais será concedida em três etapas de acordo com a fase em que se encontra.

§ 2º. O licenciamento ambiental deverá ser precedido de um estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e do seu respectivo relatório (RIMA), quando o empreendimento for considerado pelo órgão ambiental potencial ou efetivamente causador de significativa degradação ambiental.

SUBSEÇÃO III

DAS DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS PARA FINS RESIDENCIAIS

Art. 80. A solicitação de expedição de diretrizes para a elaboração dos projetos será realizada através de requerimento assinado pelo proprietário da gleba e pelo responsável técnico acompanhada pelos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada da gleba;

II - planta da gleba em escala legível e de bom entendimento, em 2 (duas) vias contendo no mínimo:

a. Divisas da gleba, com suas respectivas dimensões e ângulos, e suas confrontações;

b. Curvas de nível com no máximo 5m (cinco metros) de equidistância;

c. Árvores frondosas, árvores nativas, bosques, florestas, áreas de preservação e monumentos naturais e artificiais;

d. Localização dos mananciais, cursos de água, lagos, nascentes, locais sujeitos à erosão, voçorocas, banhados, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

e. Benfeitorias e construções existentes;

f. Redes de telefonia, linhas de transmissão, adutoras e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio;

g. Servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias, com as distâncias da área a ser utilizada;

h. Arruamentos existentes internos, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

i. Orientação magnética;

j. Localização do corpo receptor das águas pluviais;

k. Indicação dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

l. Gleba com o parcelamento proposto (sistema viário, dimensões de quadras e lotes (unidades autônomas), quadro de percentuais de áreas com indicação da área de equipamentos comunitários e de espaços livres de uso público).

III - declaração de disponibilidade de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e energia elétrica emitida pela concessionária competente;

IV - declaração de disponibilidade de coleta de resíduos sólidos pelo órgão municipal competente;

V - cópias dos contratos sociais bem como documentos comprobatórios de quem a representa em se tratando de pessoa jurídica;

VI - licença prévia do órgão ambiental competente;

VII - responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente paga referente ao projeto urbanístico de Condomínio Urbanístico para fins residenciais;

VIII - comprovante de pagamento da taxa para a expedição de diretrizes para elaboração de projetos de Condomínios Urbanísticos para Fins Residenciais.

§ 1º. A solicitação de expedição de diretrizes para elaboração de projetos somente poderá ser protocolada se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

§ 2º. A expedição das diretrizes ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data de protocolo da solicitação, exceto quando solicitada a complementação e/ ou alteração de documentação ou realização de diligências que começará a contar a partir da data do pleno atendimento do solicitado.

§ 3º. Caso algum dado exigido neste artigo seja omitido ou não expresse a verdade, o processo será automaticamente indeferido e arquivado, mesmo que já tenha aprovações posteriores.

Art. 81. As diretrizes para elaboração do projeto urbanístico poderão ser indicadas em planta e constarão no mínimo de:

I - localização e dimensionamento do sistema viário interno e das vias do entorno;

II - localização aproximada das áreas destinada à instalação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

III - avaliação da necessidade de elaboração de estudo de impacto de vizinhança;

IV - outras determinações a juízo do órgão de planejamento municipal.

§ 1º. As diretrizes terão validade de 1 (um) ano a contar da data de sua emissão.

§ 2º. As diretrizes poderão ser renovadas, a pedido do empreendedor, por mais 1 (um) ano, desde que não tenha ocorrido alteração na legislação pertinente.

SUBSEÇÃO IV

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS PARA FINS RESIDENCIAIS

Art. 82. Para Condomínios Urbanísticos para Fins Residenciais acima de 100.000m² (cem mil metros quadrados) é necessária a elaboração do EIV nos termos da legislação municipal específica.

SUBSEÇÃO V

DA ANÁLISE E APROVAÇÃO EM 1ª FASE DO PROJETO URBANÍSTICO DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS PARA FINS RESIDENCIAIS

Art. 83. A aprovação do projeto de Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais em 1ª fase fica condicionada ao atendimento às especificações constantes nas diretrizes pelo empreendedor.

Parágrafo único. Nos casos em que for necessária a elaboração do EIV, a aprovação do projeto fica condicionada ao atendimento ao Parecer Técnico Conclusivo.

Art. 84. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais em 1ª fase deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada da área a ser utilizada;

II - planta de situação da área a ser utilizada em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias;

III - cópia das diretrizes;

IV - Responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente paga referente ao projeto urbanístico;

V - projeto urbanístico em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias, contendo no mínimo:

a. Delimitação da área a ser utilizada;

b. Indicação do norte, com as coordenadas geográficas oficiais;

c. Subdivisão das quadras em lotes (unidades autônomas), com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
d. Sistema viário, com a respectiva hierarquia e dimensionamento contendo: perfil transversal das vias de circulação e praças de retorno,

e. Localização e dimensionamento das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres para uso público;

f. Localização e dimensionamento das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;

g. Indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificantes, servidões e Áreas de Preservação Permanente (APP's) e outras restrições impostas pela legislação que gravem o Condomínio;

h. Quadro, com valores absolutos e percentuais das áreas do Condomínio, das quadras, dos lotes (unidades autônomas), do sistema viário e das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres para uso público, e com o número de quadras e lotes;

i. Demais elementos necessários para a elucidação do projeto.

VI - licença prévia do órgão ambiental competente;

VII - cópia do Parecer Técnico Conclusivo do Estudo de Impacto de Vizinhança;

VIII - certidão negativa de tributos municipais;

IX - comprovante de pagamento de taxa de análise de projeto de Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais em 1ª fase.
Parágrafo único. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais em 1ª fase somente poderá ser protocolado se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

Art. 85. A análise do projeto em 1ª fase ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data do protocolo do processo administrativo.

§ 1º. Quando for solicitada a complementação e/ ou alteração de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

§ 2º. A aprovação em 1ª fase terá validade de 2 (dois) anos a contar da data em que for realizada.

§ 3º. Caso o órgão municipal de planejamento considerar necessária a realização de alterações no projeto urbanístico após a expedição das diretrizes essas serão relacionadas em parecer técnico.

SUBSEÇÃO VI

DA ANÁLISE E DA APROVAÇÃO EM 2ª FASE DO PROJETO URBANÍSTICO E SEUS COMPLEMENTARES DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS PARA FINS RESIDENCIAIS

Art. 86. A aprovação do projeto de Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais em 2ª fase consiste na análise dos projetos complementares de serviços e infraestrutura, projeto urbanístico e memorial.

Parágrafo único. No caso dos serviços concedidos, deverão ser apresentados os projetos complementares a eles pertinentes.

Art. 87. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais em 2ª fase deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - Cópia da matrícula atualizada da gleba;

II - responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente paga referente aos projetos complementares e a execução dos serviços e obras;

III - memorial descritivo, em 3 (três) vias, apresentando:

a. Denominação do condomínio urbanístico para fins residenciais.
b. A descrição da área a ser utilizada e da gleba ou lote remanescentes, das áreas destinadas ao uso público, de áreas livres de uso comum, das áreas não edificantes, das áreas de preservação permanente, se houver, contendo onde couber;

c. Área total do condomínio;

d. Lado do logradouro em que se localiza o lote;

e. Indicação da distância do lote até o logradouro mais próximo;

f. Setor, quadra e lote;

g. Número dos lotes confrontantes em todas as faces com respectiva orientação magnética;

h. Medida linear da confrontação do lote com o logradouro público;
i. Medidas lineares do lote em todas as faces;

j. Descrição das ruas que formam o quarteirão onde está localizado o lote;

k. A descrição dos lotes (unidades autônomas), das vias de circulação e das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, contendo quando couber:

l. Área do lote (unidade autônoma);

m. Lado do logradouro interno em que se localiza o lote (unidade autônoma);

n. Indicação da distância do lote (unidade autônoma) até o logradouro interno mais próximo;

o. Quadra e lote (unidade autônoma);

p. Número dos lotes (unidade autônoma) confrontantes em todas as faces com respectiva orientação magnética;

q. Medida linear da confrontação do lote (unidade autônoma) com o logradouro interno;

r. Medidas lineares do lote (unidade autônoma) em todas as faces:

s. A descrição sucinta do Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais, com as suas características.

IV - projeto de drenagem pluvial contendo no mínimo:

a. Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

b. Detalhamento das caixas pluviais;

c. Demais elementos necessários para a elucidação do projeto.

V - projeto de terraplenagem, quando for o caso, contendo no mínimo:
a. Levantamento planialtimétrico;

b. Perfis longitudinais e transversais com o respectivo “greide” do terreno;
c. Projeto de plano de corte;

d. Volume de corte ou aterros;

e. Projeto de recuperação dos taludes, incluindo a indicação da drenagem superficial com colocação de canaletas de pé e de crista do talude;

f. Indicação das áreas de empréstimo para o aterro.

VI - demais projetos complementares de serviços e infraestrutura, devidamente aprovados pelas concessionárias competentes, quando for o caso;

VII - certificado de Aprovação emitido pelo Corpo de Bombeiros;

VIII - cronograma físico-financeiro das obras indicando as diversas etapas de execução;

IX - orçamento de todos os serviços e obras de infraestrutura;

X - licença de instalação do órgão ambiental competente;

XI - certidão negativa de tributos municipais,

XII - comprovante de pagamento de taxa de análise de projeto de Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais em 2º fase.

Parágrafo único. O requerimento de análise e de aprovação do projeto de Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais em 2ª fase somente poderá ser protocolado se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

Art. 88. A análise do projeto em 2ª fase ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data de protocolo do processo administrativo.

Parágrafo único. Quando for solicitada a complementação e/ ou alterações ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

Art. 89. A aprovação do projeto de Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais será feita por decreto, onde constarão, no mínimo:

I - denominação, localização e destinação do Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais;

II - área total do empreendimento;

III - número total de lotes (unidades autônomas);

IV - áreas que passam a constituir o domínio público sem ônus para o município.

Art. 90. Aprovado o projeto de Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais o empreendedor deverá protocolar no Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º. Juntamente com o projeto aprovado, deverá ser encaminhado o instrumento de garantia e o cronograma físico-financeiro de execução das obras e serviços de infraestrutura urbana aprovado pelo órgão competente do município para fins de registro.

§ 2º. Se necessário, o empreendedor poderá, em até 180 dias da aprovação, requerer reaprovação do loteamento, que se fará por decreto. Quando for o caso, deverá incluir os projetos necessários para se adequar à legislação da data da nova aprovação. O cronograma físico-financeiro de execução das obras e serviços de infraestrutura urbana pode ser atualizado e reaprovado pelo órgão competente do município.

SUBSEÇÃO VII

DO LICENCIAMENTO E DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS PARA FINS RESIDENCIAIS

Art. 91. Após a publicação do decreto será emitido Alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos.

Parágrafo único. O Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura fixará o prazo máximo de 2 (dois) anos para o término da totalidade das obras, renováveis a cada 1 (um) ano, pelo período máximo de 2 (dois) anos.

Art. 92. A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio Urbanístico para fins residenciais ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso.

Parágrafo único. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:
I - a executar, às suas expensas, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos;

II - a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

III - permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

SUBSEÇÃO VIII

DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS PARA FINS RESIDENCIAIS

Art. 93. Os Condomínios Urbanísticos para Fins Residenciais serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana, conforme projetos aprovados.

§ 1º. O responsável pelo Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais deverá comunicar, mediante protocolo, aos órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura a ser realizado no empreendimento.

§ 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.

§ 3º. A não observância do "caput" deste artigo, acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.

SUBSEÇÃO IX

DO TERMO DE VISTORIA DOS SERVIÇOS E OBRAS E DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS PARA FINS RESIDENCIAIS

Art. 94. Após a realização das obras constantes nos projetos aprovados, realizar-se-á vistoria a fim de emitir o Certificado de Conclusão das Obras do Condomínio Urbanístico para Fins Residenciais, precedido de requerimento que deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - Relatório Descritivo e Fotográfico de Conclusão de Obras e do cumprimento das exigências do Termo de Compromisso, conforme projetos aprovados, assinado pelo empreendedor e pelo responsável técnico do loteamento, com Responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente;

II - Licenciamento ambiental final emitido pelo órgão ambiental competente.

§ 1º. O Certificado de Conclusão das Obras é o documento emitido pelo Município que confirma a realização de todas as obras constantes nos projetos aprovados e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º. A conclusão das obras aprovadas pelas concessionárias dos serviços concedidos se dará através da apresentação dos termos de aceitação emitidos pelas mesmas.

§ 3º. A falta do documento constante no "caput" do artigo, impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

Art. 95. O condomínio urbanístico quando vinculado a um projeto de edificação ou edificações será aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto de edificação ou edificações.

Parágrafo único. As edificações referidas no caput poderão ser horizontais ou verticais.

CAPÍTULO III

DA RETIFICAÇÃO

Art. 96. Os lotes ou glebas que, em sua Certidão de matrícula do Registro de Imóveis, não estiverem com os dados conforme o local ou com informações omissas, imprecisas ou que não exprimem a verdade, deverão ser retificados.

Art. 97. A solicitação de análise de projeto de retificação de lote ou gleba será realizada através de requerimento, que deverá vir acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada do lote;

II - planta em escala legível e de bom entendimento, em 3 (três) vias da retificação proposta, com, no mínimo, as seguintes indicações:

a. Orientação magnética;

b. Vias que formam o quarteirão;

c. Lotes confrontantes em todas as faces;

d. Medida linear da confrontação do lote com o logradouro público;

e. Indicação da distância do lote até a via mais próxima conforme certidão do setor de topografia, quando for o caso;

f. Medidas lineares do lote em todas as faces, quando retificado para posterior parcelamento ou aprovação de projeto urbanístico;

g. Localização das edificações averbadas na matrícula;

h. Cursos de água, APP, matas e áreas não edificantes e similares;

i. Demais elementos necessários para a elucidação do projeto.

III - memorial descritivo, em 3 (três) vias, apresentando, no mínimo:

a. Descrição do lote a retificar, conforme matrícula;

b. Descrição da retificação do lote, contendo:

1. Área do lote;

2. Lado do logradouro em que se localiza o lote, conforme certidão cadastral;

3. Indicação da distância do lote até o logradouro mais próximo, conforme certidão do setor de topografia;

4. Setor, quadra e lote, conforme certidão cadastral;

5. Número dos lotes confrontantes em todas as faces com respectiva orientação magnética;

6. Medida linear da confrontação do lote com o logradouro público;

7. Medidas lineares do lote em todas as faces, quando retificado para posterior parcelamento ou aprovação de projeto urbanístico, descrição das ruas que formam o quarteirão onde está localizado o lote.

a. Descrição das edificações e servidões já averbadas e declaração, quando for o caso, de que o lote não se encontra em área de preservação permanente, não possui matas nem área não edificante ou similares;

b. O zoneamento previsto pela legislação vigente para o lote

IV - Responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente paga referente à retificação;

V - certidão cadastral atualizada do lote;

VI- certidão de distância de esquina, quando for o caso;

VII - comprovante de pagamento de taxa de análise de projeto de retificação.

§ 1º. As medidas lineares constantes do memorial descritivo deverão ser totalizadas para cada face conforme a respectiva orientação magnética e lote lindeiro, quando couber.

§ 2º. O requerimento de análise e de retificação somente poderá ser protocolado se constar, em anexo, toda a documentação referida neste artigo.

Art. 98. A análise ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data de protocolo do processo administrativo.

§ 1º. Quando for solicitada a complementação de documentação ou realização de diligências, o prazo será contado da data do pleno atendimento ao solicitado.

§ 2º. Vistado o projeto, a Município emitirá certidão de retificação.

§ 3º. Após vistado, o empreendedor deverá protocolar no Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do Visto.

§ 4º. Decorridos 60 (sessenta) dias da data limite prevista no parágrafo anterior, o empreendedor deverá apresentar a comprovação do registro para cadastramento no setor de cadastro deste município.

Art. 99. A solicitação de certidão de distância de esquina será realizada através de requerimento padrão, que deverá vir acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - cópia da matrícula atualizada do lote;

II - croqui do lote contendo as seguintes informações:

a. Orientação magnética;

b. Vias que formam o quarteirão;

c. Setor, quadra e lote;

d. Distância aproximada do lote até a esquina mais próxima;

e. Medida linear da confrontação com a via pública, conforme local;

f. Demais elementos necessários para a elucidação do projeto.

III - comprovante de pagamento de taxa para expedição de certidão de distância da esquina.

§ 1º. A certidão de distância de esquina será exigida para retificação dos lotes localizados em meio de quadra.

§ 2º. O local deverá estar com a frente do lote demarcada por meio de estaca, cerca ou muro. Esta deve ser feita mostrando a linha que separa as confrontações, e pode ser um prego ou uma demarcação pintada no muro ou na calçada.

§ 3º. A certidão será expedida no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data de protocolo do processo administrativo.

§ 4º. A certidão de distância de esquina expedida pelo Poder Público somente será válida para fins de registro quando devidamente acompanhada do projeto de retificação analisado previamente pelo Município.

TÍTULO IV

DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

CAPÍTULO I

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 100. O plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas e geográficas locais, observando as diretrizes do sistema viário definidas pelo órgão técnico municipal competente.

§ 1º. As vias previstas no plano de arruamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e devem manter no caso de prolongamento de vias, o eixo e o gabarito mínimo destas, observado o Art. 101.

§ 2º. A construção de acessos locais às rodovias estaduais e federais dependerá de aprovação dos órgãos estaduais e federais competentes.

§ 3º. Não será permitido, além das demais determinações legais:

I - interromper a sequência do sistema viário;

II - bloquear a continuidade de vias.

Art. 101. O sistema viário deverá atender às seguintes especificações:

I - avenidas: largura mínima de 20m (vinte metros), largura dos passeios no mínimo de 3,0m (três metros), canteiros centrais com largura mínima de 1,00m (um metro) e leito carroçável pavimentado total mínimo de 13,00m;

II - ruas principais: largura mínima de 17,00m (dezessete metros), largura dos passeios no mínimo de 2,5m (dois e meio metros) e leito carroçável pavimentado mínimo de 12m (doze metros);

III - ruas secundárias: largura mínima de 14m (quatorze metros), largura dos passeios no mínimo de 2m (dois metros) e leito carroçável pavimentado mínimo de 10m (dez metros).

IV - ruas principais de áreas industriais: largura mínima de 25m (vinte e cinco metros), largura dos passeios no mínimo de 2m (dois metros) e leito carroçável com pavimentação total mínima de 12m (doze metros) com canteiro central de no máximo 14m (quatorze metros) de largura;

V - ruas secundárias de áreas industriais: largura mínima de 20m (vinte metros), largura dos passeios no mínimo de 2m (dois metros) e leito carroçável com pavimentação total mínima de 12m (doze metros) com canteiro central de no máximo 4m (quatro metros) de largura.

Art. 102. A pavimentação para o sistema viário poderá ser de pedra basalto, pavimento de concreto intertravado, asfalto ou outro material regulamentado através de Norma Técnica e que deverá atender às seguintes especificações:

I - o meio-fio deverá ser de basalto ou concreto de acordo com as normas técnicas da ABNT e com altura de 15 cm (quinze centímetros) de espelho;

II - toda pavimentação deve possuir base e sub-base dimensionadas conforme Normas Técnicas Vigentes;

III - as peças pré-fabricadas em concreto para revestimento das vias deverão ter sua capacidade de suporte comprovada, atendendo a NBR 9781.

Art. 103. O sistema viário deverá atender aos dispositivos obrigatórios para garantir a acessibilidade universal como rampas nos passeios, elevação das

vias, alargamentos nos passeios e outras medidas necessárias de acordo com Normas e Legislações específicas de acessibilidade.

Art. 104. As vias principais e secundárias sem saída deverão ter praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com raio mínimo de 8m (oito metros) no leito carroçável e largura dos passeios em todo seu perímetro conforme especificado no art. 97 para o tipo de via.

Parágrafo único. Excetua-se desta exigência as vias sem saída com possibilidade de prolongamento em loteamento futuro.

Art. 105. Caberá ao loteador a implantação de placas com a denominação das ruas do loteamento, em cada esquina, conforme projeto aprovado.

CAPÍTULO II

DAS QUADRAS

Art. 106. Os parcelamentos devem atender as seguintes condições:

I - os lados das quadras não podem ter extensão inferior a 40m (quarenta metros) e superior a 150m (cento e cinquenta metros);

II - são admitidos lados das quadras com extensão superior à prevista no inciso I:

a. Em loteamentos industriais;

b. Para formação de sítios de recreio;

c. Quando nos lotes lindeiros houver algum empecilho ao prolongamento da via;

d. Em casos em que a extensão de 150m possa causar prejuízo ao prolongamento de vias existentes.

CAPÍTULO III

DOS LOTES

Art. 107. Os lotes resultantes de parcelamento do solo devem ter a área mínima correspondente a:

I - 200m² (Duzentos metros quadrados) no meio da quadra;

II - 250m² (Duzentos e cinquenta metros quadrados) nas esquinas;

III - 2500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) nos Distritos Industriais.

Parágrafo único. Para desdobro, os lotes referidos nos incisos I e II passam a ter a área mínima correspondente a 150m², quando localizada em meio de quadras e 200,00m² para esquinas.

Art. 108. No que se refere à testada, os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão ter:

I - quando localizados em meio de quadra, testada igual ou superior a 10m (dez metros);

II - quando localizados em esquinas, testada igual ou superiora 12m (doze metros);

III - quando localizados nos Distritos Industriais, testada igual ou superior a 20m (vinte metros).

§ 1º. Será admitido desdobro ou fracionamento e unificação em lotes cuja testada seja inferior a prevista nos incisos deste artigo, desde que este lado permaneça com sua dimensão inalterada. O lote, cuja área será reduzida deve atender, depois de desdobrado ou fracionado, a área mínima prevista no Art. 111. No caso de unificação em que há somas das áreas de dois ou mais lotes para formação de um novo lote admite-se área e testada menores que as previstas neste artigo e no Art. 111.

§ 2º. Para desdobro, as testadas mínimas referidas nos incisos I e II deste artigo, passam a ter testada mínima de 6,0 metros quando localizada em meio de quadra e 8,0 metros quando localizada em esquina. Para ser aprovada deverá passar por estudo prévio do município.

Art. 109. Nos parcelamentos do solo, a área remanescente não poderá resultar inferior a área e testada mínima exigida para cada lote.

Art. 110. É permitido o fracionamento ou desdobro de lote urbano em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sempre que essas frações desdobradas, na mesma oportunidade, sejam unificadas aos imóveis contíguos.

Art. 111. Os lotes devem ter acesso direto ao sistema viário.

Parágrafo único. Será admitida nas extinções de condomínio, servidão de passagem, com no máximo 50m (cinquenta metros) de comprimento total, para acesso aos lotes nos desdobros ou fracionamentos e unificações:
I - Servidão de passagem com largura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), para servir no máximo dois (02) lotes.

CAPÍTULO IV

DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS E DOS ESPAÇOS LIVRES PARA USO PÚBLICO

Art. 112. Nos parcelamentos do solo, na forma de loteamento e desmembramento, quando previsto, é obrigatória a transferência ao município de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de espaços livres para o uso público.

Parágrafo único. Caberá à Administração Municipal, baseada em parecer técnico, estabelecer na respectiva planta, ao lhe ser encaminhado o projeto de loteamento, a localização das vias principais, das áreas a serem destinadas para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público.

CAPÍTULO V

DA INFRAESTRUTURA E DOS SERVIÇOS

Art. 113. Nos parcelamentos de solos urbanos, na forma de loteamento, serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas através de marcos que serão mantidos pelo empreendedor, em perfeitas condições, até um ano após a data de aceite das obras de infraestrutura;

II - rede de drenagem de águas pluviais, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente;

III - rede de abastecimento de água potável, conforme projeto aprovado pela concessionária dos serviços de águas e saneamento;

IV - rede de esgotamento sanitário, conforme projeto aprovado pela concessionária dos serviços de águas e saneamento, ou outro sistema de coleta e tratamento determinado pelo órgão ambiental competente;

V - rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica;

VI - rede de iluminação pública, conforme projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica;

VII - meio-fio, sarjeta e pavimentação nas vias públicas (passeios e vias carroçáveis), conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente;

VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção das encostas quando necessário;

IX - Cerceamento conforme projeto aprovado e placas nas esquinas conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 1º. Quando não for possível a interligação da rede de escoamento das águas pluviais, previstas no inciso II, à rede existente e anteriormente aprovada pelo Município, será obrigatória a execução de emissário até o curso de água mais próximo, conforme o projeto aprovado pelo órgão competente.

§ 2º. É obrigatório deixar espera para o ramal de entrada de água potável em cada lote.

§ 3º É vedada a implantação de entrada conjunta de água e luz na mesma vala.

Art. 114. Nos parcelamentos de solos urbanos, na forma de desmembramento, quando couber, serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - escoamento das águas pluviais, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente;

II - abastecimento de água potável conforme projeto aprovado pela concessionária dos serviços de águas e saneamento;

III - iluminação pública conforme projeto aprovado pela concessionária dos serviços de energia elétrica;

IV - energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária dos serviços de energia elétrica.

Parágrafo único. Para a infraestrutura dos desmembramentos aplicam-se, no que couberem, os parágrafos constantes no Art. 113.

TÍTULO VI

DA FISCALIZAÇÃO E TAXAS

CAPÍTULO VI

DA NOTIFICAÇÃO, AUTUAÇÃO, SANÇÕES E DEFESA

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 115. Considera-se infrator, para os efeitos legais, o empreendedor, o proprietário ou o seu sucessor a qualquer título, o possuidor responsável pela implantação do empreendimento, a companhia imobiliária ou a corretora de imóveis responsáveis pela comercialização dos lotes ou frações ideais.

Parágrafo único. Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie, bem como os encarregados da execução ou da fiscalização das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 116. Salvo qualquer outra disposição expressa em contrário nesta lei, a responsabilidade por infrações independe da intenção do agente ou do responsável, e da efetividade, natureza e extensão dos efeitos do ato.

Parágrafo único. A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Título.

SEÇÃO II

DA NOTIFICAÇÃO

Art. 117. A falta de cumprimento das disposições desta Lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do projeto ou da obra de parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, será comunicada ao infrator, pessoalmente, por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR), ou por edital, quando recusado o seu recebimento ou quando ignorada a localização do notificado.

Parágrafo único. A notificação deverá conter as seguintes informações:

I - o nome do titular da propriedade e do responsável técnico pelo parcelamento, se houver;

II - o endereço da gleba ou lote fiscalizado;

III - a identificação da irregularidade cometida;

IV - as exigências requeridas;

V - o prazo para cumprimento das exigências;

VI- a identificação e assinatura do fiscal e do notificado;

VII - a data e a hora da entrega da notificação.

Art. 118. O interessado terá um prazo de até 30 (trinta) dias para legalizar a documentação, a obra ou efetuar a sua modificação atendendo às exigências requeridas.

Parágrafo único. Esgotado o prazo para cumprimento da exigência especificado na notificação e a mesma não sendo cumprida, será lavrado auto de infração.

SEÇÃO III

AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 119. O infrator será imediatamente autuado quando iniciar obras sem a devida licença para início das obras emitida pelo órgão municipal responsável.

Art. 120. O auto de infração deverá conter as seguintes informações:

I - o nome do titular da propriedade e do responsável técnico pelo parcelamento, quando houver;

II - o endereço da gleba ou lote fiscalizado;

III - a data da ocorrência;

IV - a descrição da infração cometida;

V - a penalidade decorrente;

VI - a intimação para correção da irregularidade;

VII - o prazo para apresentação da defesa;

VIII - a identificação e assinatura do autuado e do atuante.

§ 1º. A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem tampouco, a aceitação dos seus termos.

§ 2º. A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem tampouco impedirá a tramitação normal do processo.

Art. 121. A comunicação do auto de infração será feita mediante comunicação pessoal com a assinatura de termo de recebimento pelo infrator.

Parágrafo único. Na impossibilidade da comunicação pessoal, deverão ser adotadas as alternativas abaixo, cumulativamente:

I - carta registrada enviada ao interessado, com aviso de recepção ou não;

II - publicação no diário oficial do Município.

Art. 122. O auto de infração não poderá ser lavrado em consequência de despacho ou requisição, devendo sua lavratura ser precedida de verificação de servidor autorizado para fiscalização.

SEÇÃO IV

DAS SANÇÕES

Art. 123. Sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil, e das demais sanções cabíveis em função da Lei Federal n.º 6.766/79 e suas alterações, constitui infração, toda ação ou omissão que importe em inobservância às disposições da presente lei.

Art. 124. No exercício do poder de polícia serão aplicadas pelo órgão ou setor municipal competente, através de ato administrativo, nos casos de violação das disposições desta Lei, as seguintes sanções ao infrator:

I - embargo;

II - multa;

III - cassação da licença para início das obras.

§ 1º. A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 2º. A aplicação de sanções de qualquer natureza previstas nesta seção não dispensa o infrator da obrigação a que está sujeito nem ao atendimento às disposições desta lei, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação aplicável, bem como não o isenta das responsabilidades criminais.

Art. 125. Aplica-se o embargo às obras de parcelamento nos casos de:
I - obras em andamento sem projeto aprovado nos termos da Lei;

II - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública;

III - executadas em desacordo com o projeto aprovado.

§ 1º. O embargo será comunicado ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

§ 2º. O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano.

Art. 126. Aplica-se a cassação da licença para início das obras nos seguintes casos:

I - impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo às obras;

II - reincidência da infração.

Art. 127. Aplicar-se-á multas nos seguintes casos:

I - início ou execução de obras sem licença do órgão ou setor municipal competente;

II - execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;

III - ausência no local das obras do projeto aprovado ou de licença para início das obras.

Art. 128. As multas serão fixadas em URM (Unidade De Referência Municipal) ou outra que venha a ser adotada pelo Executivo Municipal e cobradas em moeda oficial do Brasil, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador oficial do Executivo Municipal, vigente na data do seu recolhimento conforme estabelecido em regulamento.

§ 1º. Para definição dos respectivos valores das multas será levada em conta a gravidade da infração.

§ 2º. Nos casos de reincidência, as multas serão acrescidas, em cada reincidência, de 20% (vinte por cento) do seu valor original.

§ 3º. Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo empreendimento;

II - a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 4º. A importância da multa sofrerá um desconto de 50% (cinquenta por cento) se for paga até 15 (quinze) dias após a lavratura do auto de infração.

§ 5º. A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa.

§ 6º. O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 129. A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo ou em desacordo com o projeto aprovado pelo Município enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 30 (trinta) dias seguintes.

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

I - pagamento de multa no valor equivalente 750 (setecentos e cinquenta) URMs por hectare do parcelamento irregular, sendo que aqueles que tiverem área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) a multa será equivalente a 500 (quinhentos) URMs;

II - multa diária no valor equivalente a 200 (duzentos) URMs, em caso de descumprimento do embargo.

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

I - pagamento de multa no valor equivalente a 1.000 (um mil) URMs por hectare do parcelamento irregular, sendo que aqueles que tiverem área inferior a

10.000m² (dez mil metros quadrados) a multa será equivalente a 750 (setecentos e cinquenta) URMs;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a 200 (duzentos) URMs, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 130. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação ao proprietário para que dê entrada ao processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes sujeitando-o sucessivamente a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 500 (quinhentos) URMs por hectare do parcelamento irregular, sendo que aqueles que tiverem área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) a multa será equivalente a 250 (duzentos e cinquenta) URMs;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 50 (cinquenta) URMs.

Parágrafo único. Caso a aprovação do parcelamento do solo tenha ultrapassado os 180 (cento e oitenta) dias, o infrator deverá protocolar pedido de reaprovação, sem prejuízo da aplicação das penalidades referidas no caput.

Art. 131. A não conclusão da totalidade dos serviços e obras de infraestrutura dentro do prazo de validade fixado ou mediante a sua prorrogação devidamente solicitada e aprovada pelo órgão competente, sujeita o proprietário do parcelamento à multa no valor equivalente a 1.000 (um mil) URMs por mês ou fração de atraso.

Art. 132. A aplicação das penalidades previstas nesta seção não obsta a iniciativa do Poder Executivo em promover a ação judicial necessária para a interdição e ou demolição da obra irregular, nos termos do Código de Processo Civil.

SEÇÃO V

DA DEFESA

Art. 133. O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, contados a partir do primeiro dia seguinte da data do recebimento do auto de infração.

§ 1º. A defesa será feita através de processo administrativo, por meio de petição, onde o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas, mencionando obrigatoriamente:

I - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

II - o objetivo visado em sua defesa;

III- as diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões.

§ 2º. A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 3º. Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer da Procuradoria Geral do Município.

§ 4º. Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará parecer técnico no prazo máximo de 15 (quinze) dias, resolvendo todas as questões debatidas e se pronunciando quanto à procedência ou improcedência da impugnação.

Art. 134. O autuado será notificado por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR).

Art. 135. Será dada oportunidade ao autuado de recorrer da decisão que indeferir a defesa, cabendo um único recurso no prazo de 15 (quinze) dias, contados do primeiro dia seguinte da data da comunicação da decisão, endereçado ao Prefeito Municipal, com efeito suspensivo.

Art. 136. Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as sanções pelo órgão municipal competente.

Art. 137. O empreendedor que tiver loteamento ou desmembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá a aprovação de novos parcelamentos no Município.

CAPÍTULO VII

DAS TAXAS

Art. 138. Para realização de loteamentos ficam instituídas as seguintes taxas:

I - de expedição de diretrizes para elaboração de projetos de loteamento: 10 (dez) URM's;

II - de análise de projeto de loteamento em 1ª fase: 20 (vinte) URM's;

III - de análise de projeto de loteamento em 2ª fase, licenciamento, execução e fiscalização da obra: 1(um) URM + 0,1 (um décimo) URM x área total da gleba em metro quadrado (m²).

Art. 139. Para realização de desmembramentos ficam instituídas as seguintes taxas:

I - de expedição de diretrizes para elaboração de projetos de desmembramento: 10 (dez) URM's;

II - de análise de projetos de desmembramento: 20 (vinte) URM's;

III - de análise de projetos complementares de desmembramento, licenciamento, execução e fiscalização da obra: 1(um) URM + 0,1 (um décimo) URM x área total da gleba em m² a ser desmembrada.

Art. 140. Para realização de fracionamento ou desdobro fica instituída a taxa de análise de projeto de fracionamento ou desdobro: 10 (dez) URM's.

Art. 141. Para realização de unificação fica instituída a taxa de análise de projeto de unificação: 10 (dez) URM's.

Art. 142. Para realização de Condomínios Urbanísticos para Fins Residenciais fica instituída a taxa de expedição de diretrizes para elaboração de projetos de Condomínios Urbanísticos para Fins Residenciais de 10 (dez) URM's.

Art. 143. Para realização de retificação fica instituída a taxa análise de projeto de retificação: 10 (dez) URM's.

Art. 144. Para verificação de distância da esquina fica instituída a taxa para expedição de certidão de distância de esquina: 40 (quarenta) URM's.

Art. 145. Os comprovantes relativos às taxas pagas devem acompanhar a solicitação do serviço.

§ 1º. O não recolhimento das taxas ensejam o não recebimento do protocolo e análise do pedido.

§ 2º. São permitidas até 3 (três) reanálises de projetos com o mesmo número de protocolo, sob pena de indeferimento, sendo que, em caso de uma quarta reapresentação, deverá ser realizado novo protocolo com o respectivo pagamento da taxa correspondente.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 146. Os projetos de parcelamento protocolados anteriormente à vigência desta Lei serão aprovados pela legislação vigente à época.

Parágrafo único. Deverão atender ao disposto nesta Lei, os projetos de parcelamento que não possuam aprovação em 1ª fase até a data de publicação desta Lei.

Art. 147. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, declarações, escrituras e demais documentos apresentados pelo empreendedor serão aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Município quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Parágrafo único. O Município não se responsabilizará por qualquer diferença que por ventura se verifique em relação ao projeto aprovado, tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes, das unidades autônomas e dos quarteirões, respondendo o empreendedor pelas mesmas.

Art. 148. Todos os documentos e plantas deverão vir assinados pelo empreendedor, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado, acompanhadas de respectiva Responsabilidade Técnica registrada no Conselho competente e de comprovante de pagamento.

Parágrafo único. Os documentos e plantas deverão prever espaço disponível de 8cm (oito centímetros) x 8cm (oito centímetros) para os carimbos de visto ou aprovação.

Art. 149. A partir da data do registro do parcelamento do solo, passam a integrar o patrimônio e domínio do município as áreas das vias de circulação públicas, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo aprovados pelo Poder Público Municipal.

Art. 150. Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e as áreas de equipamentos comunitários não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor ou pelo Poder Público Municipal a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 151. Os valores das multas previstos nesta Lei serão corrigidos monetariamente por ato do Poder Executivo.

Art. 152. Além da versão impressa, deverá ser entregue arquivo digital no formato pdf de toda a documentação apresentada, e também em formato. dwg ou .dxf referente a versão final dos projetos de condomínios urbanístico para fins residenciais, desmembramentos e loteamentos aprovados.

Art. 153. O Município não expedirá licença para a construção nos lotes dos loteamentos e desmembramentos aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e já dotados de infraestrutura básica conforme Lei Federal 6766/79.

Art. 154. Ao longo das águas correntes (sangas) canalizadas será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 5 (cinco) metros de cada lado, salvo maiores exigências provenientes de laudos geológicos.

Art. 155. A aprovação de desmembramentos, desdobros, unificação, em lotes com benfeitorias existentes, só poderá ser concedida se forem satisfeitos os requisitos previstos nas disposições do Plano Diretor, no que se refere à taxa de ocupação, e no código civil e demais legislações pertinentes quanto ao afastamento entre benfeitorias e lotes lindeiros.

Art. 156. Nos casos omissos será ouvido o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - COMPLADU Constantina.

Art. 157. Esta lei será regulamentada por Decreto, no que couber.

Art. 158. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 159. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Constantina em 16 de outubro de 2020.

Gerri Sawaris
Prefeito Municipal

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CONSTANTINA

Exposição de Motivos

Projeto de Lei n°. 072/2020 - SUBSTITUTIVO

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

Encaminhamos a esta Casa Legislativa o Projeto de Lei nº. 072/2020 - SUBSTITUTIVO, que dispõe sobre o parcelamento de solo urbano do município de Constantina e dá outras providências.

Ratificamos a justificativa do Projeto de Lei nº 072/2020, lembrando que no município de Constantina o parcelamento do solo é regido pela Lei Municipal nº. 724, de 11 de junho de 1982, alterada pela Lei Municipal nº 726, de 13 de agosto de 1982.

De lá pra cá muitas mudanças aconteceram, fazendo com que obrigatoriamente, o município de Constantina atualize a lei que regulamenta o parcelamento do solo.

Agora, após conversa realizada com os Nobres Edis, algumas alterações foram feitas pelo Setor de Engenharia da Municipalidade, segue o referido Projeto para apreciação e aprovação dos Senhores **em regime de urgência.**

Gabinete do Prefeito Municipal de Constantina, em 16 de outubro de 2020.

Gerri Sawaris
Prefeito Municipal