CAMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
L SÃO LOURENÇO D'OESTE - SANTA CATARINA

LEI N. 777 /92

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO OU COM DESTINAÇÃO URBANA NO MUNICIPIO DE SÃO LOURENÇO D'OESTE-SC E DA OUTRAS PROVIDENCIAS.

DIONISIO BIAZUSSI, Prefeito Municipal de São Lourenço d'Oeste-SC.

FAÇO SABER que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPITULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1o:-O Parcelamento de Solo Urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro, observadas as disposições desta Lei e da Legislação Estadual e Federal pertinentes.

Parágrafo 1o:-Considera-se Loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de vias de circulação, de logradouro público ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo 2o:-Considera-se Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem em prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Parágrafo 3o:-Considera-se Fracionamento ou Desdobro a subdivisão de lote urbano já existente, permanecendo a numeração, que será acrescida de letras, sem qualquer alteração no sistema viário existente, bem como a divisão de chácaras, respeitadas a área mínima constante desta Lei.

Art.2o:-Considera-se promotor do parcelamento urbano aquele que, pessoa física ou jurídica, sendo proprietatário da gleba ou com procuração deste, pratique os atos definidos no artigo anterior, coordenando e levando a termo o empreendimento e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a prazo, e em determinadas condições, das obras concluídas.

Art.3o:-Tendo em vista ser a função, que o promotor de desenvolvimento urbano executa, de competência originária do Município e das quais se encontra investido pela aprovação do projeto urbanístico é dele a responsabilidade pela execução do projeto, respondendo civil, administrativa e penalmente, na forma da Legislação vigente.

Art.4:-Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou com destinação urbana, quando o Poder Público emitir parecer favorável a sua implantação.

Parágrafo 1o:-Considera-se zona urbana a área definida em lei.

Parágrafo 2o:-Considera-se zona de expansão urbana a área de futura ocupação urbana, assim definida pela Lei de Zoneamento Urbano.

Parágrafo 3o:-Considera-se zona com destinação urbana a área projetada para implantação de vilas ou povoados, no interior do município.

Parágrafo 4o:-Não será permitido o parcelamento do solo:

I:-em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento da água;

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

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

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

V:-em área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPITULO II
DOS REQUISITOS URBANISTICOS PARA LOTEAMENTO

Art.5o:-Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos:

I:-As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.

Parágrafo 1o:-Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Parágrafo 2o:-Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Parágrafo 3o:-O Poder Público Municipal não poderá alienar as áreas referidas neste inciso, devendo assegurar o cumprimento dos encargos nelas gravados.

II.-Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15m (quinze metros) de cada lado, passando esta para domínio público sem ônus, podendo ser utilizada como área verde, salvo maiores exigências da Legislação específica.

III:-O Comprimento das quadras não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros) e a largura não superior a 120,00m (cento e vinte metros).

IV:-A numeração das quadras e séries deverá ser feita sob orientação da Prefeitura Municipal, a partir de consulta prévia.

V:-Os lotes terão as seguintes características:

a:-área mínima de 250m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), salvo tabela n. 09 de ocupação do solo constante na Lei de Zoneamento;

b:-frente mínima para via pública ou privativa, no caso de fracionamento, de 10,00m (dez metros);

c:-profundidade mínima de 20m (vinte metros), salvo quando destinados a urbanização de conjunto habitacional de interesse social, previamente aprovado pelo órgão público competente.

VI:-Só se admitirão lotes não retangulares quando no mesmo for possível inscrever um retângulo mínimo de 10m (dez metros) por 20,00m (vinte metros).

VII:-Os lotes deverão ser numerados, em cada quadra, obedecendo o sentido horário;

VIII:-As chácaras situadas dentro do perímetro urbano ou urbanizável, terão área mínima de 5.000m2 (cinco mil metros quadrados).

CAPITULO III
AREAS PUBLICAS

Art.6:-Deverão ser transferidas, sem qualquer ônus, ao Poder Público Municipal, as seguintes áreas públicas:

I:-Destinadas a vias de circulação;

II:-Destinadas a implantação de equipamentos públicos e área verde.

Parágrafo 1o:-A percentagem da área pública, prevista no artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, permitida redução desse percentual quando o loteamento se destinar a uso industrial em que os lotes tenham área superior a 15.000m2 (quinze mil metros quadrados).

Parágrafo 2o:-Os desmembramentos, fracionamentos ou desdobros de lotes ou divisão de chácaras estão isentos de doação de áreas públicas.

Art.7o:-Desde a data de registro do loteamento, as vias, as praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, passam a integrar o domínio do município.

CAPITULO IV
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art.8o:-Na elaboração do projeto de loteamento, o interessado, através de requerimento, deverá solicitar ao Poder Público Municipal que defina as diretrizes para o uso de solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para este fim.

Parágrafo Unico:-O requerimento referido no artigo, será acompanhado de planta do imóvel e conterá:

I:-as divisas da gleba a ser loteada com numeração dos lotes, quadras e séries, bem como dados da medição e confrontações;

II:-as curvas de nível;

III:-a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação e estrutura do loteamento, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários da área a ser loteada, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias , de no máximo 1500m (mil e quinhentos metros) de raio, com centro no loteamento;

IV:-o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

V:-as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

VI:-planta de situação do imóvel na escala mínima de 1/5000;

VII:-planta de imóvel na escala mínima de 1/1000.

Art.9o:-O Poder Público Municipal, quando for o caso indicará, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal, nas plantas apresentadas junto ao requerimento:

I:-as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido a serem respeitadas;

II:-o traçado básico do sistema viário principal;

III:-a localização aproximada dos terrenos, destinados a equipamentos urbanos e comunitários, e das áreas livres de uso público;

IV:-as faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais, e as faixas não edificáveis;

V:-a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art.10:-Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando as houver, o projeto, contendo desenho e memorial descritivo, será apresentado ao Poder Público Municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

Parágrafo Unico:-Os desenhos conterão pelo menos:

I:-a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II:-o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III:-as dimensões lineares e angulares do projeto, com raio, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais, a critério do Poder Público Municipal.

IV:-os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

V:-a indicação da planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

Art.11:-O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I:-a descrição sucinta do loteamento, suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II:-as características dos lotes, medidas e confrontações;

III:-a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;

IV:-a enumeração dos equipamentos urbanos; comunitários e dos serviços públicos ou utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

V:-localização de faixas não edificáveis;

VI:-outros documentos ou indicações julgadas necessárias.

Art.12:-Sempre que se fizer necessário, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de água mais próximo.

Art.13:-O Poder Público Municipal instituirá uma Comissão para apreciar e emitir parecer técnico sobre o projeto de parcelamento do solo, à qual será encaminhada, com esse objetivo, uma via do processo completo.

Art.14:-De posse do parecer dessa Comissão o promotor de desenvolvimento urbano fará as correções devidas, quando necessárias, apresentando posteriormente o processo em 04 (quatro) vias, para aprovação final.

Art.15:-A Comissão terá o prazo de 30 (trinta) dias para apreciar e emitir parecer técnico.

CAPITULO V
DOS LOTEAMENTOS

Art.16:-Os loteamentos deverão ser dotados dos seguintes equipamentos urbanos:
I:- rede de distribuição de agua;
II:- rede de energia elétrica.

Parágrafo 1o:-As exigências dos equipamentos urbanos constantes deste artigo poderão ser acrescidas desde que a área limítrofe seja dotada com outros equipamentos urbanos, além dos relacionados no "caput".

Parágrafo 2o:-Caberá ao Poder Público Municipal fixar o prazo, de no máximo 3 (três) anos, para a implantação dos equipamentos citados neste artigo.

Parágrafo 3o:-As exigências constantes nos incisos I e II não se aplicam aos loteamentos projetados fora do perímetro urbanizável.

Parágrafo 4o:-Caberá ao Município a responsabilidade da implantação das vias.

Art.17:-O promotor do loteamento deverá dar, a título de garantia da execução dos equipamentos urbanos, sob forma de caução, um imóvel territorial de valor venal correspondente ao custo da implantação dos equipamentos urbanos conforme o orçamento apresentado no ato da aprovação.

Parágrafo Unico:-Se dentro do prazo, referido no parágrafo 2o do artigo 16 não forem implantadas os equipamentos urbanos, o Poder Público Municipal assumirá, a partir de então, a responsabilidade por sua implantação tornando-se o imóvel, oferecido em caução, propriedade do Poder Público Municipal, podendo este alinear o referido imóvel para fazer frente às despesas pertinentes.

CAPITULO VI
APROVAÇÃO

Art.18:-Para aprovação do loteamento, o promotor do desenvolvimento urbano deverá:
I:-assinar termo de compromisso em que se obrigará a:
a:-executar, sem ônus para o Poder Público Municipal e no prazo por ele fixado, os seguintes serviços:
1:-colocação de marcos, alinhamentos e nivelamentos;
2:-rede de distribuição de água;
3:-rede de energia elétrica;
b:-facilitar a fiscalização permanente do Poder Público Municipal durante a execução das obras e serviços;
c:-fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a sua responsabilidade pela execução das obras do inciso I deste artigo.

II:-escriturar uma área à propriedade do Poder Público Municipal sob forma do artigo do 17.

Art.19:-Só será concedida aprovação do loteamento, ou desmembramento quando os usos previstos para os lotes forem os programados pela Lei de Zoneamento Urbano e observadas as demais exigências legais, ouvindo sempre o órgão municipal competente dizer da quitação tributária do imóvel.

Art.20:-O Poder Público Municipal só expedirá alvará para construir, reconstruir, reformar ou ampliar, construções em loteamentos ou desmembramentos que tenham sidos aprovados.

Art.21:-Não caberá ao Poder Público Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas em lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos aprovados.

Art.22:-O Poder Público Municipal terá prazo de 60 (sessenta) dias para exame do pedido de aprovação.
Parágrafo Unico:-Solicitados esclarecimentos ou feitas exigências pelo Poder Público Municipal, os prazos de que trata este artigo ficarão suspensos até o respectivo atendimento pelo interessado.

CAPITULO VII
VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art.23:-As vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, não podendo ter largura inferior a estas, ainda que pela função e característica possam ser consideradas inferiores, e harmonizar-se com a topografia local.

Art.24:-A abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao prescrito nesta Lei e no Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial.

Art.25:-Para fins da presente Lei, as vias de circulação deverão enquadrar-se nas seguintes categorias:
I:-vias de acesso principal;
II:-vias de acesso secundário;
III:-vias de acesso domiciliar;
IV:-vias de acesso a chácaras.

Art.26:-As vias de circulação terão as seguintes características:
I:-as vias de acesso principal terão largura mínima de 25 (vinte e cinco) metros, assim distribuidos:
a:-dois passeios de 2,5 (dois metros e cinquenta centímetros) cada um;

b:-um canteiro central de 2,00m (dois metros);
c:-duas faixas de acostamento de 3,00m (três metros) cada;
d:-quatro faixas de trânsito (duas para cada mão) de 3,00m (três metros) cada uma.

II:-as vias de acesso secundário terão largura mínima de 15m (quinze metros), assim distribuidos:
a:-dois passeios de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetro) cada um;
b:-duas faixas de trânsito (uma para cada mão de trânsito) de 5,00m (cinco metros) cada uma.

III:-as vias de acesso domiciliar terão largura mínima de 12,00m (doze metros), assim distribuidos:
a:-dois passeios de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) cada um;
b:-duas faixas de trânsito de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada mão;

IV:-as vias de acesso às chácaras terão largura mínima de 8,00m (oito metros).

Parágrafo Unico:-As chácaras situadas dentro do perímetro urbanizável deverão prever o prolongamento, projetado do sistema viário urbano existente.

Art.27:-A declividade longitudinal máxima permitida será:
I:-vias de acesso principal: 8% (oito por cento) em trechos superiores a 150,00m (cento e cinquenta metros) e 12% (doze por cento) em trechos iguais ou inferiores a 150,00m (cento e cinquenta metros);

II:-vias de acesso secundário: 10% (dez por cento) em trechos superiores a 150,00m (cento e cinquenta metros); e 15% (quinze por cento) em trechos iguais ou inferiores a 150,00m (cento e cinquenta metros);

III:-vias de acesso domiciliar: 15% (quinze por cento).

Parágrafo Unico:-Somente serão permitidas declividades superiores às especificadas nos incisos com prévia autorização expressa do Poder Público Municipal.

Art.28:-A declividade transversal mínima dependerá da pavimentação da via.

Art.29:-Os passeios deverão ser elevados de 0,05 (cinco centímetros) a 0,25 (vinte e cinco centímetro) acima do nível das faixas de trânsito.

Art.30:-Nos cruzamentos e vias públicas, com ângulo menor que 90o, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 9,00m (nove metros).

Art.31:-A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua nominação oficial, só poderá ser feita por meio de letras.

Art.32:-A via de circulação poderá terminar nas divisas da gleba, quando o seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do Plano de Desenvolvimento-Físico-Territorial, ou quando o Poder Público Municipal aprovar esta estrutura.

Art.33:-As vias privativas de circulação deverão ter comprimento máximo de 60,00m (sessenta metros) e largura mínima de 6,00m (seis metros).

Parágrafo Unico:-A declividade máxima permitida será de 15% (quinze por cento).

CAPITULO VIII
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art.34:-Para aprovação do Projeto de Desmebramento, o interessado apresentará requerimento ao Poder Público Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I:-a indicação do tipo do uso predominante no local;

II:-a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

III:-o memorial descritivo da área.

Art.35:-Aplicam-se ao desmebramento, no que couberem, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial os incisos II e III do artigo 4o desta Lei.

Parágrafo Unico:-O Município, quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento em que a previsão de área pública tenha sido inferior à mínima estabelecida no parágrafo 1o do artigo 6o desta lei.

CAPITULO IX
DO PROJETO DE FRACIONAMENTO

Art.36:-Para aprovação do Projeto de Fracionamento ou Desdobro e de Divisão de Chácaras o interessado deverá apresentar requerimento ao Poder Público Municipal, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel contendo:

I:-a indicação da divisão dos lotes ou chácaras pretendida;

II:-a indicação das vias existentes;

III:-a indicação dos acesso existentes ou criados nos casos de chácaras;

IV:-o memorial descritivo.

CAPITULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.37:-As infrações da presente Lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação e ao embargo administrativo, bem como à aplicação de multas pelo Poder Público Municipal, observadas no que for aplicável, as disposições dos demais textos legais pertinentes à matéria.

Art.38:-Em área, onde houver uso programado pelo planejamento regional ou urbano, nenhum loteamento poderá ser admitido sem prévia anuência do órgão que operar o referido processo de planejamento.

Art.39:-A presente Lei é integrante do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial.

Art.40:-Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.41:-Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei 386/83.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Vereadores de São Lourenço d'Oeste-SC, em 30 de novembro de 1988.

DIONISIO BIAZUSSI
Prefeito Municipal

RICARDO G. PETTINELLI
Presidente da Câmara

ANILSON SPRICIGO
1o Secretário

LIDIO GUTILLI
2o Secretário