

República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Município de Catalão

LEI COMPLEMENTAR Nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016

“ESTABELECE NORMAS E CONDIÇÕES PARA PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CATALÃO/GO.”

A Câmara Municipal de Catalão, Estado de Goiás, no uso de suas prerrogativas constitucionais, aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento do solo para fins urbanos ou rurais no Município, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, do Plano Diretor de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Sustentável de Catalão – PDOTDSC – e demais legislações pertinentes.

§ 1º. Parcelamentos do solo para fins urbanos são permitidos exclusivamente nos Perímetros Urbanos.

§ 2º. Para fins de parcelamento, as propriedades rurais seccionadas pelo limite do Perímetro Urbano serão consideradas urbanas caso a parcela remanescente na Zona Rural seja inferior ao módulo mínimo local admitido pelo INCRA.

§ 3º. Para efeitos desta Lei, considera-se responsável pelo parcelamento a pessoa física ou jurídica detentora dos direitos dominiais sobre a gleba a ser parcelada.

Art. 2º. O parcelamento do solo para fins urbanos ou rurais pode ser feito mediante aprovação do Município, nos termos do PDOTDSC, por meio de:

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

II – **Loteamento fechado** - divisão de gleba em lotes autônomos para a edificação de finalidade residencial, comercial ou industrial, não podendo haver uso misto, com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, caracterizando-se pela separação da área utilizada, inclusive da malha viária urbana, por meio de grade ou muro, analisadas as peculiaridades de cada caso, em toda a área parcelada, com gestão particular de infraestrutura e coleta de resíduos e controle de acesso de seus moradores e visitantes.

III –Parcelamento vinculado - aprovação simultânea do projeto de loteamento fechado e dos projetos construtivos das partes comuns e das edificações autônomas, nos termos do art. 3º do Decreto Lei nº 271/67.

IV -Desmembramento em lote - divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, respeitando-se o tamanho mínimo de lote do loteamento aprovado ou do loteamento limítrofe.

V -Desmembramento em gleba - divisão de uma gleba em duas ou mais glebas em perímetro urbano sem finalidade de constituição de lotes destinados à edificação.

VI - Desdobro - divisão de um lote para a formação de novos lotes, respeitando-se o tamanho padrão de lote do parcelamento aprovado ou, quando for o caso de área urbana constituída sem prévia aprovação, deve-se respeitar as dimensões de lote do loteamento classificado como popular nos termos desta Lei.

VII -Reparcelamento - alteração das dimensões de lotes existentes ou pertencentes a loteamentos aprovados, implicando em novo fracionamento ou remembramento de lotes, de parte do lote ou de todo o loteamento, com alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

VIII -Modificação de loteamento - alteração das dimensões de lotes existentes ou pertencentes a loteamentos aprovados, implicando em novo fracionamento ou remembramento de lotes, de parte do lote ou de todo o loteamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

IX –Chacreamento - divisão de gleba rural em chácaras destinadas à moradia e/ou ao lazer, mediante aprovação do projeto por Decreto do Poder Executivo Municipal e alteração de sua natureza junto aos órgãos competentes.

Parágrafo único. Para efeitos de parcelamento do solo nos termos desta Lei, considera-se remembramento a fusão de dois ou mais lotes ou de duas ou mais glebas de terras, observada a Lei Federal nº 6.015/73.

Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em perímetro urbano ou zona de urbanização específica aprovada por ato do Chefe do Poder Executivo, nos termos do PDOTDSC.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e obtenção de anuência pelo órgão de defesa civil ou órgão municipal competente;

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

III - em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);

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

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

VI - em áreas de risco, assim definidas como não edificáveis no Plano Diretor ou em legislação dele derivada;

VII - em quaisquer áreas que o Município declarar, por ato próprio, como de importância para preservação do meio ambiente ou de interesse público;

VIII - em Zonas Urbanas definidas como não edificáveis, no Plano Diretor ou em legislação dele derivada.

Art. 4º. A infraestrutura básica dos parcelamentos para fins urbanos deve ser constituída obrigatoriamente pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário e abastecimento de água potável ligado à rede pública, energia elétrica pública e domiciliar e vias pavimentadas do sistema de circulação com sinalização vertical e horizontal instalada.

§ 1°. A infraestrutura básica dos parcelamentos considerados como de interesse social deve atender os mesmos requisitos do *caput*.

§ 2. A infraestrutura básica do chacreamento, bem como os requisitos de implantação, possui regramento próprio, nos termos desta Lei.

Art. 5º. Os parcelamentos para fins urbanos devem atender as seguintes exigências e requisitos urbanísticos:

I - áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação projetada;

II - a pavimentação das vias de circulação e outros logradouros públicos, bem como assentamento de meio-fio e sarjetas;

III - as vias de loteamento ou desmembramento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local, observando as diretrizes do sistema de circulação e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

IV - ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica;

V - a extensão máxima da somatória das testadas (frentes) de lotes ou terrenos contíguos, compreendidos entre duas vias transversais, não pode ser superior a 200m (duzentos metros);

VI - os lotes do loteamento aberto deverão ter as seguintes medidas:

a) área mínima de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados) e máxima inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para loteamento de interesse social, sendo, no mínimo, 8,00m (oito metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente;

b) área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e máxima inferior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) para loteamento popular, sendo, no mínimo, 10,00m (dez metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente;

c) área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) para loteamento padrão, sendo, no mínimo, 12,00m (doze metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente;

VII - os lotes do loteamento fechado deverão ter área mínima de 250m² (trezentos e sessenta quadrados), 12m (doze metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente; os lotes do parcelamento vinculado deverão ter área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados), 10m (dez metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente;

VIII - os lotes devem se confrontar com via pública;

IX – todas as quadras deverão ser circundadas integralmente por sistema de circulação;

X - as áreas e vias de tráfego, bem como a passagem de canalização pública de esgotos e de águas pluviais, deverão ser destinadas nos fundos do vale, quando for o caso;

XI - caso haja área de preservação permanente no perímetro da gleba a ser parcelada, a mesma deverá ser transferida ao Município, sem ônus, após ser cercada, recuperada e, quando for o caso, conservada nos termos do cronograma do plano de recuperação de área degradada – PRAD – a encargo do empreendedor.

XII - os projetos arquitetônicos e urbanísticos devem observar todas as disposições normativas relativas à acessibilidade, com o objetivo de garantir dignidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, nos termos da Lei Federal 13.146/2015, ou por outra Lei que lhe sobrevier.

§ 1º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.

§ 2º. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede de telecomunicação e gás canalizado.

§ 3º. Consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, as praças e os similares, conforme definições contidas no PDOTDSC, e em todos os casos dotados de infraestrutura mínima para uso público.

§ 4º. Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos, ciclistas e pedestres, composto obrigatoriamente por faixa de rolamento e calçadas.

§ 5º. As áreas não edificáveis devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento, devendo ser transferidas ao Município, mediante interesse público.

§ 6º. Na definição das áreas a serem transferidas ao domínio público, deverá ser priorizado o acordo entre Município e loteador, desde que resguardado o atendimento ao interesse público e ao equilíbrio ecológico.

§ 7º. As áreas transferidas ao Município devem ter área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados), com exceção das áreas destinadas a equipamentos urbanos, especificamente ao atendimento de implantação de reservatórios de água e elevatórias de esgoto a serem definidas pela concessionária do serviço público.

§ 8º. As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, não poderão confrontar com lotes, com exceção para a finalidade de implantação de reservatórios de água e elevatórias de esgoto a serem definidas pela concessionária do serviço público.

§ 9º. As áreas verdes devem ser implantadas, constituídas, mantidas e conservadas pelo empreendedor até o recebimento das obras pelo Município,

devendo o empreendedor, ainda, nos termos do PDOTDSC, observar as diretrizes técnicas emitidas pelo órgão ambiental competente do Município, e cumprir os seguintes requisitos:

I - Recuperar e manter os fragmentos de áreas verdes que servirem à função de corredor ecológico ou às demais características de Parque Linear e Parque Urbano, nos termos do PDOTDSC;

II - Implementar infraestrutura mínima para integrar o acesso ao publico, com, no mínimo, isolamento da vegetação arbustiva preservada, gramado nas adjacências, plantação de árvores frutíferas, implantação de bancos para descanso e pavimentação de calçadas no entorno da área;

III - Integrar a infraestrutura voltada aos fins sociais, ecológicos, científicos ou culturais, com características predominantemente naturais, em que a cobertura vegetal e solo permeável deve ocupar pelo menos 70% do espaço.

§ 10. Em casos excepcionais, decorrentes da especificidade do empreendimento, serão admitidas quadras com margem lateral superior à prevista no inciso V, a juízo da Administração Pública, desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes.

§ 11. A inserção do imóvel rural em perímetro urbano não desobriga o proprietário ou posseiro da manutenção da área de reserva legal, que só se extingue concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 12. As áreas de reserva legal isoladas em perímetro urbano, que constituam fragmentos residuais de glebas parceladas ou urbanizadas, poderão ser convertidas exclusivamente em áreas verdes para atender a obrigação de novos projetos de parcelamento, desde que limitadas a atingir 50% do percentual da alínea “c”, inciso I do artigo 8º exigido para o novo empreendimento, mediante

aprovação do órgão ambiental competente, que deverá observar a proporção de áreas verdes essenciais a todas as regiões da cidade.

§ 13. O Município poderá exigir em cada loteamento reserva de faixa não-edificável para rede de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica ou outros equipamentos urbanos, quando for o caso.

§ 14. O ato de aprovação do projeto de parcelamento deve estabelecer as regras de uso e ocupação do solo e hierarquização das vias, conforme um ou mais tipos de microzonas, de acordo com a classificação da Lei do Plano Diretor de Catalão.

§ 15 – O Município poderá exigir implantação de sistema subterrânea para passagem de rede elétrica de energia, desde que a concessionária do serviço público de energia conceda atestado de viabilidade e mediante proposta de desoneração de áreas a serem transferidas pelo particular, conforme custo excedente ao valor médio praticado pelo mercado para o sistema aéreo usual.”

Art. 6º. Os Parcelamentos do Solo para fins urbanos, especialmente os loteamentos, devem obrigatoriamente apresentar a hierarquização viária durante o processo de aprovação de seu projeto de loteamento, respeitando as distâncias e padrões estabelecidos.

Art. 7º. Os Parcelamentos do Solo para fins urbanos, especialmente os loteamentos, devem, obrigatoriamente, salvo impossibilidade técnica, apresentar na aprovação do projeto, a instalação de ciclovias e de vias coletoras margeando as áreas de preservação permanente ou as áreas verdes adjacentes a estas, criando um eixo de mobilidade cicloviário e de veículos nos fundos de vale e respeitando os limites estabelecidos pela legislação ambiental.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS PARA
APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO ABERTO

Art. 8º. Nos loteamentos devem ser observados os requisitos previstos nos artigos 3º, 4º e 5º desta Lei, e as seguintes condições necessárias para a aprovação:

I - transferência de áreas ao Município destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, sendo:

a) 20% (vinte por cento) da área parcelável, no mínimo, para o sistema de circulação;

b) 7% (sete por cento) da área parcelável, no mínimo, para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

c) 8% (oito por cento) da área parcelável, no mínimo, para espaços livres destinados ao uso público, dos quais 50%, no mínimo, devem se destinar a áreas verdes com, pelo menos, infraestrutura básica nos termos dos incisos II e III do § 9° do artigo 5°, e prioritariamente alocadas em áreas adjacentes às áreas de preservação permanente, quando for o caso.

d) 5% (cinco por cento) da área parcelável, no mínimo, para atender a programas habitacionais de interesse social, quando o loteamento for classificado como padrão, devendo este percentual ser revertido em lotes.

e) 10% (dez por cento) da área parcelável, no mínimo, para atender a programas habitacionais de interesse social, quando o loteamento for classificado como popular, devendo este percentual ser revertido em lotes.

II - o empreendedor é obrigado a compensar financeiramente o impacto ambiental, na forma a seguir: [10.000 UFM x área parcelável (ha)].

III - o tamanho dos lotes deverá observar a classificação do loteamento entre padrão, popular e de interesse social.

§ 1º. A transferência de área descrita na alínea "b" do inciso I, deste artigo, poderá ser parcialmente convertida, em até 50%, em obras de instalação de equipamentos comunitários, a encargo do loteador, preferencialmente nas áreas residuais desta conversão, desde que haja interesse público manifestodurante a concepção do projeto urbanístico, sendo que, neste caso, o valor da obra deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de terreno (em metro quadrado) da área a ser convertida, tendo por base o valor venal de área de lote projetado para a região, considerando a infraestrutura básica, cuja apuração do valor ficará a cargo de comissão de avaliação constituída por 03 (três) servidores públicos efetivos.

§ 2º. A transferência de área descrita na alínea "c" do inciso I, deste artigo, poderá ser parcialmente convertida, em até 50%, em obras estruturais de parques linear e urbano, a encargo do loteador, preferencialmente nas áreas residuais desta conversão, desde que haja interesse público manifesto durante a concepção do projeto urbanístico, sendo que, neste caso, o valor da obra deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de terreno (em metro quadrado) da área a ser convertida, tendo por base o valor venal de área de lote projetado para a região, considerando a infraestrutura básica, cuja apuração do valor ficará a cargo de comissão de avaliação constituída por 03 (três) servidores públicos efetivos.

§ 3º. A transferência de área descrita na alínea "d" ou "e" do inciso I, deste artigo, poderá ser parcial ou integralmente convertida em obras de construção de moradias populares, a encargo do loteador, desde que haja interesse público manifesto durante a concepção do projeto urbanístico, sendo que, neste caso, o valor da obra deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de

terreno (em metro quadrado) da área a ser convertida, tendo por base o valor venal de área de lote projetado para a região, considerando a infraestrutura básica, cuja apuração do valor ficará a cargo de comissão de avaliação constituída por 03 (três) servidores públicos efetivos.

§ 4º. A obrigação contida no inciso II, do *caput*, deverá ser revertida na construção de Parque Urbano, prioritariamente na área de influência do empreendimento, a encargo do loteador, ou, quando não houver condições naturais favoráveis, em outra obra de relevante interesse socioambiental, a critério do órgão ambiental competente.

Art. 9º. O loteador deve executar o seguinte programa mínimo de serviços e obras de urbanização:

I - a abertura das vias de circulação do loteamento, inclusive das vias de acesso ao mesmo, bem como todo e qualquer movimento de terra decorrente do projeto aprovado;

II - a demarcação das áreas de domínio público com a instalação de marcos de concreto, nos cantos de quadra, bem como placas de identificação;

III - a execução do sistema de esgotamento sanitário, inclusive interligação ao sistema público, construção de estação elevatória ou estação de tratamento quando for o caso e a critério da concessionária de serviço público de saneamento;

IV - a execução do sistema de drenagem pluvial, conforme diretrizes dos órgãos municipais competentes;

V - a execução do sistema de abastecimento de água tratada, inclusive interligação, construção de estação elevatória ou estação de tratamento quando for o caso e a critério da concessionária de serviço público de saneamento;

VI - a execução de pavimentação asfáltica das vias deverá ser do tipo CBUQ (concreto betuminoso usinado a quente);

VII - a implantação de sinalização horizontal e vertical de trânsito nos sistemas de circulação, cujo projeto deverá ser aprovado e acompanhado pela Superintendência Municipal de Trânsito de Catalão – SMTC;

VIII - a contenção de taludes resultantes de movimentos de terra;

IX - a arborização com o plantio de uma árvore para cada lote do empreendimento, com espécies recomendadas para o espaço urbano, conforme indicação técnica no processo de licenciamento ambiental.

X - a execução das redes de energia elétrica e iluminação pública, abrangendo todas as vias do empreendimento, com o mesmo coeficiente de luminosidade, inclusive nas vias que confrontam com as áreas de domínio público e áreas de preservação permanente;

XI - observar a disposição do artigo 5º, inciso XII, desta Lei.

§ 1º. Os serviços e obras de urbanização de que tratam os incisos do *caput* deste artigo, deverão ser executadas conforme normas técnicas e especificações dos órgãos competentes.

§ 2º. As áreas definidas no inciso I e XI, do *caput* do artigo 5° desta Lei, devem ser regularmente transferidas à titularidade do Município, no ato de registro do parcelamento, nos termos do disposto na Lei Federal nº 6.766/79.

§ 3º. As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários devem estar desocupadas quando da expedição do Termo de Aceite e Recebimento de Obras de Urbanização.

§ 4º. Todas as obras de infraestrutura deverão estar concluídas no ato de expedição do Termo de Aceite e Recebimento de Obras de Urbanização.

Art. 10. O sistema de circulação dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, os requisitos legais pertinentes e as seguintes medidas:

I - Vias internas - vias de pequeno fluxo de veículos e pedestres, específicas para loteamento fechado residencial.

II - Vias locais - vias de pequeno fluxo de veículos e pedestres, específicas para moradores e visitantes locais.

III - Vias coletoras - vias de médio fluxo de veículos e pedestres, que fazem a ligação entre as vias locais e vias de maior fluxo como vias arteriais e expressas.

IV - Vias arteriais - vias de elevado fluxo de veículos e pedestres, estruturantes para ligação de bairros à área central da cidade.

V - Vias de transição - estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, apresentando altos níveis de fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, pouca integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte de alta capacidade e de cargas.

Tipo de Via	**Largura mínima da via (m)**	**Leito carroçável simples/duplo (m)**	**Estacionamento**	**Canteiro Central simples/duplo**	**Largura mínima do passeio (m)**	**Ciclovia (m)**
Local	12,00	7,00 x 1	-	-	2,50 x 2	-
Coletora	17,00	7,00 x 1	2,50 x 2	-	2,50 x 2	-
Coletora acima de 250 lotes	21,50	7,00 x 2	-	1,50 x 1	3,00 x 2	-
Arterial	25,00	7,00 x 2	-	1,50 x 2 Bipartido	3,00 x 2	2,00 central
Arterial acima de 250 lotes	27,00	7,00 x 2	-	1,50 x 2 bipartido	3,50 x 2	3,00 central

Transição	26,00	7,00 x 1	3,00 x 2	-	3,50 x 2	3,00 x 2 lateral

Quadro de perfis das vias de Catalão

§ 1º. Todas as vias devem ter sarjetas de, no mínimo, 0,50m (cinquenta centímetros) em cada lateral, desde que atendam à demanda de escoamento superficial local atestada no projeto de drenagem.

§ 2º. Em relação aos incisos anteriores apresentar as seguintes declividades:

I -*greide* com declividade mínima de 1,5 % e máxima de 15%;

II - declividade mínima no sentido transversal medida do eixo ao meio fio, de 1%.

§ 3º. As calçadas devem ser construídas observando asnormativas relativas à acessibilidade nos termos da Lei Federal 13.146/2015 e da NBR 9050, ou por outra Lei que lhe sobrevier.

§ 4º. O proprietário de gleba cujo acesso ao sistema viário somente possa ser feito através de terreno de propriedade pública terá direito ao parcelamento, correndo por sua conta os ônus da construção do referido acesso, cabendo ao Município a definição da localização, da geometria e a classificação da via de acesso.

§ 5º. Quando as condições de topografia e acessibilidade não propiciarem a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras secundárias e locais devem ser finalizadas com praças de retorno.

Art. 11. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema de circulação, dos espaços livres e das áreas reservadas para

equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel na escala 1:1.000 (um por mil), contendo pelo menos:

I - as divisas e confrontações da gleba a ser loteada;

II - a altimetria, com curvas de nível com equidistância de 1 m;

III - mapa de declividade em unidade percentual;

IV - a indicação dos cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas não edificáveis e remanescentes de vegetação nativa;

V - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, dos espaços livres de uso público, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

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

VII - as características, dimensões e localização do zoneamento contíguo.

Parágrafo único. Na ocasião de que trata este artigo, o Poder Executivo Municipal deverá indicar a necessidade de conversão de transferência de áreas ou não, nos termos dos §§ 1º, 2º e 3º, do artigo 8º, submetendo às Secretarias de Obras e de Meio Ambiente as deliberações que lhe couberem.

Art. 12. Na mesma ocasião do artigo anterior, o Município deverá indicar ao empreendedor as seguintes diretrizes de planejamento municipal:

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

II - o traçado básico do sistema de circulação principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público, pertencentes os loteamentos circunvizinhos;

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

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

Art. 13. Após a apresentação das diretrizes por parte do Município, observados todas as exigências, critérios, requisitos e condições desta Lei, especialmente deste Capítulo, o projeto *as built* destinado à aprovação deverá conter no mínimo:

I - memorial descritivo;

II - projeto urbanístico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM, contendoa subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração e indicação de zoneamento, inclusive com localização das áreas de domínio público;

III - o sistema de circulação com a respectiva hierarquia e amarração topográfica das calçadas, meio fio e sarjetas;

IV - as dimensões lineares e angulares do projeto;

V - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII - rede de água pluvial, sistema de abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário;

VIII - rede elétrica e iluminação pública;

IX - as coordenadas geográficas da área que se pretende parcelar, apresentando os arquivos DWG (AutoCAD), SHP (Shape file) e KML (*Google Earth*) referentes ao projeto.

§ 1º. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

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

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes nas diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

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

V - quadro de áreas do projeto urbanístico.

§ 2º. Caso o Município esteja inserido no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação do projeto de que trata o *caput* ficará vinculada a anuência do órgão de defesa civil ou órgão municipal competente.

§ 3º. O Poder Executivo deverá regulamentar, por ato próprio, a tramitação do processo entre os órgãos competentes da administração pública, especialmente entre as secretarias de planejamento, obras e de meio ambiente.

§ 4º. O ato de aprovação do projeto de loteamento deverá estabelecer a classificação e hierarquização das vias no sistema de circulação, bem como as regras de uso e ocupação levando em conta a correspondente Lei específica.

Art. 14. Aprovado o projeto do loteamento, observando-se a licença ambiental de instalação, o Chefe do Poder Executivo deve emitir o Decreto de Aprovação com teor de Alvará de Urbanização, com prazo de validade que respeitará o máximo previsto na legislação federal de parcelamento, a ser fixado levando-se em conta a extensão do cronograma das obras de urbanização.

§ 1º. A Licença Ambiental de Instalação deverá ter prazo de validade compatível com o cronograma de execução das obras.

§ 2º.O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante no Decreto de Aprovação, cujo prazo inicia-se na data do registro do projeto de parcelamento no cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 3º. Em caso de conversão das áreas, nos termos dos §§ 1º, 2º e 3º, do artigo 8º, o Poder Executivo deverá regulamentar o procedimento próprio, caso necessário.

§ 4º. O empreendedor deverá firmar termo de compromisso com o órgão municipal competente, cujo objeto da obrigação deverá contemplar a manutenção do pertinente plano de arborização do loteamento, inclusive das áreas verdes, conforme projetos aprovados no licenciamento ambiental, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos a contar da data do Termo de Aceite e Recebimento de Obras de Urbanização.

Art. 15. A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, da seguinte forma:

I - caução em dinheiro;
II - por fiança bancária;
III - por garantia hipotecária;
IV - seguro garantia expedido por empresas autorizadas pela SUSEP.

§ 1º. A garantia terá o valor equivalente ao custo orçado para as obras, com margem extra de 20%, conforme avaliação do órgão municipal competente.

§ 2º. Uma vez constituída a garantia, em qualquer das modalidades, a mesma só poderá ser desconstituída após a entrega total do empreendimento, mediante

termo próprio que ateste o cumprimento integral das exigências legais, inclusive parecer técnico a ser emitido pelo órgão ambiental competente, que ateste o real cumprimento das condicionantes das licenças anteriores e do instrumento de compensação ambiental.

§ 3º. Cumprido o cronograma de obras, a garantia deverá ser restituída em 100% (cem por cento) no momento da liberação do loteamento, por meio do Termo de Aceite e Recebimento de Obras de Urbanização, depois de feita vistoria pelas Secretarias de Obras e de Meio Ambiente, e pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, constatando a regularidade do empreendimento.

CAPÍTULO III
DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E REMEBRAMENTO

Art. 16. O desmembramento em lote deverá observar obrigatoriamente o tamanho mínimo de lote padrão, bem como demais padrões urbanísticos do loteamento aprovado ou do loteamento limítrofe, mediante aprovação da Secretaria de Obras e Edificações.

§ 1º. Os requerimentos de aprovação de projetos previstos no *caput* deverão ser acompanhados da documentação legal do requerente, da certidão atualizada do imóvel e da planta demonstrando a situação atual e a pretensão de modificação.

§ 2º. As plantas mencionadas no *caput* deverão ser apresentadas na escala 1:1.000 (um por mil) e conter, pelo menos:

I - a indicação da via ou vias públicas confrontantes do imóvel a ser desmembrado;

II - a indicação da gleba da quadra ou da gleba a ser desmembrada;

III - a indicação da situação do imóvel a ser desmembrado, relativamente à malha urbana existente;

IV - a indicação do desmembramento pretendido;

V - a indicação dos confrontantes;

VI - a indicação de todas as medidas e áreas existentes e resultantes;

VII – a indicação, se existente, de áreas de preservação permanente e áreas não edificáveis.

§ 3º. A aprovação de desmembramento em lotes deve observar, além das disposições dos artigos 3º e 4°, o cumprimento dos requisitos do artigo 5º desta Lei, naquilo que couber.

§ 4º. A aprovação de desmembramento de gleba superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) está sujeita à transferência de áreas ao Município, nos termos do art. 8º desta Lei, e, também, sujeita ao licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental competente.

Art. 17. Quando se tratar de desmembramento em lote de gleba limítrofe a parcelamento aprovado, sem zoneamento predefinido, o Decreto de aprovação do desmembramento deve identificar quadra, lote, bairro e parâmetros de uso e ocupação.

Art. 18. O requerimento de aprovação de desmembramento em gleba, de remembramento e de desdobro, junto à Secretaria de Obras e Edificações, deve ser acompanhado da documentação legal do requerente, da certidão atualizada do imóvel, da planta demonstrando a situação atual e a pretendida situação modificada, na escala 1:1.000 (um por mil), e da indicação dos confrontantes, sem prejuízo de novas solicitações por parte do Poder Público.

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO E PARCELAMENTO VINCULADO

Art. 19. Os requisitos básicos necessários para a aprovação de loteamento fechado, com finalidade residencial, são os mesmos impostos ao loteamento aberto, cumprindo-se os requisitos previstos nos artigos 3º, 4º, 5º e incisos I e II do artigo 8º, desta Lei, devidamente ajustados às condições deste Capítulo, sem prejuízo da observância dos demais artigos do Capítulo II, que contemplem pertinentes diretrizes de aprovação.

§ 1º. Os lotes do loteamento fechado deverão ter área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta) e 12m (doze metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente; e os lotes do parcelamento vinculado deverão ter área mínima de 200m² (duzentos) e 10m (dez metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente.

§ 2º. A transferência de área descrita na alínea "b" do inciso I, do artigo 8º, deverá ser integralmente convertida em obras de instalação de equipamentos urbanos e comunitários, a encargo do loteador, prioritariamente nas áreas de fragilidade social mais próximas do loteamento, mediante definição do Poder Público Municipal durante a concepção do projeto urbanístico, sendo que, neste caso, o valor da obra deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de terreno (em metro quadrado) da área a ser convertida, tendo por base o valor venal de área de lote projetado para a região, considerando a infraestrutura básica, cuja apuração do valor ficará a cargo de comissão de avaliação constituída por 03 (três) servidores públicos efetivos.

§ 3º. A transferência de área descrita na alínea "c" do inciso I, do artigo 8º, deverá ser parcialmente convertida, em 50%, em obras estruturais de parques linear e urbano, a encargo do loteador, prioritariamente nas áreas de fragilidade

socioambiental mais próximas do loteamento, mediante definição do Poder Público Municipal durante a concepção do projeto urbanístico, sendo que, neste caso, o valor da obra deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de terreno (em metro quadrado) da área a ser convertida, tendo por base o valor venal de área de lote projetado para a região, considerando a infraestrutura básica, cuja apuração do valor ficará a cargo de comissão de avaliação constituída por 03 (três) servidores públicos efetivos.

§ 4º. Os outros 50% de área descrita na alínea "c" do inciso I, do artigo 8º, não convertidas nos termos do parágrafo anterior, devem se destinar a áreas verdes, recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, contendo, pelo menos, infraestrutura básica nos termos dos incisos II e III do § 9° do artigo 5°, e prioritariamente alocadas junto às áreas de preservação permanente, quando for o caso.

§ 5º. A transferência de área descrita na alínea "d" do inciso I, do artigo 8º, deverá ser convertida na obrigação de adquirir o quantitativo correspondente do percentual de área em lotes fora do empreendimento, vinculados a programa social de habitação, podendo este quantitativo ser convertido em até 100% em obras de construção de moradias populares, a encargo do loteador, desde que haja interesse público manifesto durante a concepção do projeto urbanístico, sendo que, neste caso, o valor da obra deverá representar o valor correspondente ao quantitativo de terreno (em metro quadrado) da área a ser convertida, tendo por base o valor venal de área de lote projetado para a região, cuja apuração do valor ficará a cargo de comissão de avaliação constituída por 03 (três) servidores públicos efetivos.

§ 6º. A área destinada ao sistema viário poderá ser computada dentro e fora da área cercada, desde que esteja dentro da mesma matrícula do imóvel a ser loteado e observando-se as seguintes condições:

I - o sistema viário será incorporado ao domínio público, recaindo sobre este a concessão especial de uso em favor de seus moradores, para as áreas inseridas dentro do espaço privativo;

II - os loteamentos fechados situados ao longo das rodovias federais, estaduais ou municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros) e fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem admitido pelo Poder Executivo, porém, integrando o percentual de área destinada a vias públicas exigidos por lei, ressalvadas as condições topográficas e geográficas que inviabilizem a abertura de vias ou sua efetiva inutilidade.

III - o loteamento fechado não poderá interromper as vias consideradas como locais, coletoras, arteriais ou de transição já implantadas no sistema viário municipal.

IV – existência de uma via com características mínimas de via coletora, contornando as áreas fechadas, ressalvadas as condições topográficas e geográficas que inviabilizem a abertura de vias ou sua efetiva inutilidade.

V - quando situado junto ao alinhamento do logradouro público, o fechamento do loteamento deverá manter recuo mínimo de 5,0m (cinco metros) a partir do meio fio, incluído o passeio público.

V - manutenção e conservação das vias públicas de circulação, calçamento, sinalização de trânsito.

§ 7º. São admitidos quadras com margem lateral superior à prevista no inciso V do *caput* do artigo 5º, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes.

§ 8º. Caso exista Área de Preservação Permanente - APP no interior do loteamento, esta deverá ser transferida ao Município, recaindo sobre elas

concessão especial de uso em favor do condomínio a ser constituído, o qual passa a ser responsável pela proteção e preservação.

§ 9°. Será permitida construção de sistema de portaria para controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento, desde que atendidas as exigências da Lei de Obras e Edificações do Município e não haja impedimento à entrada de policiamento, fiscalização municipal e de servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

§ 10. Existindo mais de uma via de acesso ao empreendimento, será permitida a construção de sistemas de portarias para cada via, sendo que, pelo menos uma das entradas, deve permitir o acesso de viaturas do Corpo de Bombeiros e Ambulâncias.

§ 11. A implantação e a manutenção da infraestrutura e áreas comuns do loteamento são de exclusiva responsabilidade do empreendedor e condôminos, sem quaisquer ônus para o Município.

§ 12. Os loteamentos fechados podem ter regime urbanístico diferenciado para ocupação do solo, desde que não sejam inferiores aos limites mínimos estabelecidos nesta Lei.

§ 13. Compete exclusivamente à administração dos loteamentos fechados, com relação as suas áreas internas:

I - coleta de lixo e manutenção de estrutura para a coleta seletiva;

II - execução e manutenção da infraestrutura básica, observado o critério geral;

III - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e com anotação de responsabilidade técnica.

§ 14. O não cumprimento dos encargos acima elencados acarretará:

I - perda do caráter de loteamento fechado;

II - retirada das benfeitorias executadas, incluindo-se a infraestrutura de isolamento e portarias, sem ônus para o Poder Público Municipal;

III – multa à pessoa jurídica instituída para o Condomínio no patamar de 20% sobre o valor das obras de infraestrutura básica, corrigido este pelo índice nacional da construção civil (INCC), a contar do Termo de Aceite e Recebimento de Obras de Urbanização.

Art. 20. A aprovação do parcelamento vinculado segue as mesmas regras aplicadas para o loteamento fechado, somando-se a estas as regras próprias para aprovação simultânea dos parâmetros construtivos das partes comuns e das edificações, nos termos da Lei de Obras e Edificações do Município.

§ 1º. Em casos de aprovação de projetos construtivos em glebas já parceladas e urbanizadas, com abertura de sistema viário interno, aplica-se a regra da incorporação imobiliária.

§ 2º. Caso o loteador pretenda alienar as unidades autônomas edificadas antes da expedição do Termo de Recebimento de Obras de Urbanização, ficará condicionado aos termos do artigo 3º do Decreto-Lei 271/67, devendo registrar a incorporação do empreendimento no Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO V
DO REPARCELAMENTO E DA MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO

Art. 21. Os requisitos básicos necessários para a aprovação de reparcelamento são os mesmos impostos ao loteamento aberto, observados os requisitos previstos

nos artigos 3º, 4º, 5º e 8º, desta Lei, devidamente ajustados às condições deste artigo.

§ 1º. A desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento depende de prévia avaliação e de autorização do Poder Público.

§ 2º. O reparcelamento pode objetivar a implantação de loteamento fechado.

§ 3º. O Executivo somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto e adequação a esta Lei.

Art. 22. Na modificação de parcelamento é obrigatória a manutenção do percentual de área transferida ao Município no parcelamento original, garantindo-se a complementação do percentual mínimo exigido nesta Lei, quando for o caso, com exceção do sistema viário.

CAPÍTULO VI
DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 23. A aprovação de loteamento de interesse social deve observar os mesmos requisitos e parâmetros estabelecidos para o loteamento aberto, com área mínima do lote de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e máxima inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo, no mínimo, 10,00m (dez metros) de frente e profundidade não inferior à metragem da frente.

§ 1º. Constituir-se-á encargo do Poder Público Municipal a promoção de loteamentos de interesse social, observadas as seguintes condições:

I - destinação dos lotes exclusivamente à população sem moradia própria, com renda familiar mensal igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos;

II - o repasse dos lotes à população mediante planos de financiamento a longo prazo e que não comprometam mais do que 10% (dez por cento) da renda familiar mensal;

III - necessidade de prévio licenciamento do órgão ambiental competente.

§ 2º. O loteamento de interesse social poderá ser feito em parceria com proprietários de terrenos particulares, na forma de regulamento próprio.

CAPÍTULO VII
DOS REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DE CHACREAMENTO

Art. 24. O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento no município de Catalão será feito mediante implantação de condomínios rurais em zonas de urbanização específica.

Parágrafo Único: Admite-se o parcelamento do solo urbano para criação de chacreamento excepcionalmente na Zona Urbana de Proteção de Manancial – ZUPM, considerando as especificidades contidas nesta Lei.

Art. 25. O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei Complementar e no que couber nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 10.406/02 e nº 6.766/79, correspondendo, cada chácara com seus acessórios, uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao condomínio.

Art. 26. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor/chacreador.

Art. 27. A implantação do projeto de parcelamento rural deverá ser precedida por licenciamento ambiental, no processo de aprovação junto ao Município.

Art. 28. Os condomínios rurais constituirão Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC – por Decreto do Poder Executivo após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 29. Não será permitido o parcelamento de solo rural:

I - em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

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 julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

V - em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

VII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII - em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ ou sem infraestrutura adequada.

Art. 30 - Os requisitos necessários para a aprovação de chacreamento são:

I - chácara com área mínima de 2.000 m² (mil metros quadrados) para ZUEC;

II – chácara com área mínima de 1.500 m² para a ZUPM.

III - percentual de áreas destinadas a equipamentos comunitários e espaços livres de uso público de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba chacreada, sendo 5% (cinco por cento) destinados a equipamentos comunitários e 10% (dez por cento) destinados à área verde, nos termos do loteamento aberto, observando as especificidades;

III - reserva de uma faixa mínima de 15 m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos, respeitadas as dimensões superiores definidas por legislação ou regulamentação específica;

IV - vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

V - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta Lei Complementar, asfaltadas ou calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

VI - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de placas de identificação;

VII - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico, sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VIII - obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, valas de infiltração, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

IX - implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou

apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa com projetos elaborados conforme normas da concessionária de serviço público de saneamento;

X - implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa com projetos elaborados conforme normas da concessionária de serviço público de saneamento, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada;

XI - arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer;

XII - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária do respectivo serviço público;

XIII - cerca divisória/fechamento em todo o perímetro do chacreamento;

XIV - implantar serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico.

§ 1º. Aplicam-se às áreas descritas no inciso III, do *caput*, a obrigação de transferí-las ao município, sob concessão especial de uso ao condomínio instituído.

§ 2º. Os equipamentos comunitários deverão ser utilizados pelo condomínio, preferencialmente para instalação de associação de moradores e complementarmente, sob a forma de cessão de área, a estabelecimentos comerciais locais.

§ 3º. O empreendedor deverá instituir condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no Município e posteriormente no C.R.I. local.

§ 4º**.** O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos neste artigo.

§ 5º. Os condôminos arcarão com as despesas referidas no §1º deste artigo.

§ 6º. O empreendedor é obrigado a compensar financeiramente o impacto ambiental, na forma a seguir: [2.000 UFM x área parcelável (ha)].

Art. 31. O requerimento deverá ser apresentado, devidamente assinado por profissional responsável com registro no órgão competente, contendo:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

II - localização da gleba georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana;

III - plantas contendo:

a) as divisas da gleba a ser chacreada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;

b) curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção;

c) localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba.

IV - Projeto urbanístico contendo:

a) memorial descritivo;

b) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo “PDF” (memorial e cronogramas) e “DWG” (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART

registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

c) cronograma de execução das obras;

d) a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;

e) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o Sistema Viário;

f) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

g) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;

h) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

i) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

j) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

Parágrafo único - Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART's.

Art. 32. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará o Decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

Art. 33. O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no artigo 32 desta Lei

Complementar, para obter a alteração de sua natureza junto aos órgãos competentes.

§ 1º. Decorrido o prazo deste artigo o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

§ 2º. O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.

Art. 34. No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da devida alteração junto ao INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Art. 35. Na zona urbana de proteção de manancial, no perímetro urbano, admite-se parcelamento do solo com as mesmas características de chacreamento, observando-se os mesmos requisitos deste Capítulo, com exceção de área mínima de chácara em 1.500 m² (dois mil metros quadrados).

CAPÍTULO VIII
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 36. Sem prejuízo das sanções penais previstas na Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, as obras de parcelamento do solo para fins urbanos no município de Catalão estão sujeitas às seguintes penalidades:

I - embargo e aplicação de multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel no caso de execução sem a aprovação do projeto, nos termos desta Lei;

II - embargo e aplicação da multa de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel quando executadas em desrespeito aos projetos aprovados pelo Município;

III - aplicação de multa de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel quando desrespeitado o cronograma de obras aprovado pelo Município;

IV - embargo e aplicação de multa de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, quando não atendidas as conclusões dos estudos de impacto ambiental e de vizinhança.

§ 1º. O imóvel cujo valor é considerado como base de multa é a gleba a ser objeto de parcelamento, sendo este valor o que serviu de base ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), no ano da ocorrência.

§ 2º. A suspensão do embargo de que trata o inciso I do caput deste artigo, sem prejuízo da multa aplicada, dependerá da regularização do empreendimento, perante o que dispõe esta Lei.

§ 3º. A suspensão do embargo de que trata o inciso II do caput deste artigo, sem prejuízo da multa aplicada, dependerá de compromisso a ser firmado com o Município, visando à correção do que foi executado em desrespeito aos projetos aprovados, sendo esta correção condição obrigatória para a liberação de novas frentes de trabalho.

§ 4º. A suspensão do embargo de que trata o inciso IV do caput deste artigo, sem prejuízo da multa aplicada, depende do atendimento às conclusões dos estudos de impacto ambiental e de vizinhança.

§ 5º. A venda de lotessem aprovação do Município e sem registro imobiliário sujeita o autor às penalidades previstas na Lei Federal n° 6.766/79.

§ 6º. Os valores arrecadados de multas aplicadas nos termos deste artigo deverão ser revertidos para construção de habitação de interesse social (moradia popular).

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37. Em caso de constatação de execução de parcelamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas nesta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o empreendedor responsável ressarcirá o Município em pecúnia, ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 38. *Todos os loteamentos aprovados nos últimos 05 (cinco) anos sem observância dos requisitos mínimos da Lei Federal nº 6.766/79, a contar da vigência desta Lei, deverão ser notificados para se adequarem, sob pena de, não o fazendo, incorrer na disposição do parágrafo único do artigo 37.*

Art. 39. Nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos em Catalão, as disposições da Lei que institui o Plano Diretor do Munícipio deverão ser integralmente observadas no contexto desta Lei, especialmente pelo critério do zoneamento, e, para os casos não previstos nas Leis Municipais, prevalecerá o disposto na Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo Único - Na Zona Urbana de Proteção de Manancial, somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos com lotes de área mínima de 360,00m², vedado parcelamento popular, devendo a vedação sobrepor-se às permissibilidades constantes desta lei.

Art. 40. Qualquer alteração em projeto de parcelamento urbano já aprovado, deverá ser submetido à aprovação prévia do Município, mediante requerimento protocolado, acompanhado dos elementos técnicos mínimos necessários à sua compreensão e de uma exposição de motivos.

Parágrafo único. Os elementos técnicos, mencionados no *caput* deste artigo, deverão ser formulados em conformidade com as disposições desta Lei, no que couber.

Art. 41. O Município está isento de qualquer responsabilidade por eventuais diferenças entre as medidas finais de lotes e quadras e as constantes do projeto aprovado.

Art. 42. O parcelamento do solo em Catalão, sem prejuízo das demais disposições desta Lei, está sujeito ao prévio processo de licenciamento ambiental, com exceção das modalidades do Capítulo IV, bem como à compensação ambiental pelo impacto gerado.

Parágrafo único. O ato de aprovação do projeto de loteamento requer apresentação prévia de atestado de viabilidade técnica operacional ou documento equivalente a ser expedido pelo órgão competente das concessionárias de rede de água, esgoto e energia elétrica, bem como atestado de salubridade emitido pelo órgão municipal competente.

Art. 43. A partir do termo de recebimento do parcelamento, por parte do Município, o empreendedor é responsável, durante o prazo irredutível de 05 (cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, bem como em razão dos materiais empregados na infraestrutura, desde que o dano não seja causado por terceiros.

Art. 44. O empreendimento, cuja obra seja integralmente realizada por empresa certificada pela ISO 14.001, ou outra regulamentação ISO que venha substitui-la, sob o enfoque, no mínimo, do gerenciamento sustentável de resíduos da construção civil, uso racional da água e controle de poluição, terá desconto de 50% do valor conferido a título de compensação ambiental, mediante

comprovação da referida certificação junto ao órgão municipal de meio ambiente.

Art. 45. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 2.212/2004.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CATALÃO-GO, Estado de Goiás, aos 08 (oito) dias do mês de dezembro de 2016.

JARDEL SEBBA
Prefeito Municipal