107
NÚMERO
RUBRICA

LEI COMPLEMENTAR Nº 0022 DE 16/01/2008

"DISPÕE SOBRE NORMAS RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E À CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NO MUNICÍPIO DE CANOINHAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

O povo do de Canoinhas, por seus representantes na Câmara de Vereadores aprovou, e eu, prefeito LEOBERTO WEINERT em seu nome sanciono a seguinte:

LEI

CAPÍTULO I -
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1° Esta Lei, parte integrante do Plano Diretor, disciplina os projetos e a execução de condomínios horizontais e parcelamentos do solo para fins urbanos no município de Canoinhas, sendo elaborada nos termos da Lei Federal 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do município.

§1° O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento.

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

Art.2° A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de prévia anuência e fiscalização municipal, obedecidas as normas desta Lei, das leis estaduais e federais aplicáveis a matéria, em especial a Lei Federal nº 6766 de 19/12/79 e suas alterações.

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

Art.4° O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido apenas nas áreas definidas como urbanas, conforme a Lei de Perímetro Urbano, parte integrante do Plano Diretor.

SEÇÃO I -
DOS OBJETIVOS

Art.5° Esta Lei tem como objetivos:

I - Orientar os projetos de parcelamento do solo;

II - Adaptar o máximo possível os parcelamentos à topografia local;

III - Assegurar a observância de padrões mínimos referentes ao tamanho dos lotes;

IV - Compatibilizar a hierarquia viária proposta com a existente;

V - Garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;

VI - Assegurar e orientar a ocupação efetiva e o crescimento populacional das áreas urbanizadas, e das áreas de expansão urbana, de forma a racionalizar os recursos disponíveis para infra-estrutura.

SEÇÃO II -
DAS DEFINIÇÕES

Art. 6° Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

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

III - Afastamento - distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser: a) frontal; b) lateral; c) fundos;

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

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

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

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

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

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

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

XI - Benfeitoria - Obra de infra-estrutura ou melhoramento feito num determinado local;

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

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

XIV - Consulta prévia de viabilidade - documento fornecido pela municipalidade informando os usos e parâmetros de construção vigentes em determinado imóvel;

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

XVI - CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

XVII - DEINFRA - Departamento Estadual de Infra-Estrutura;

XVIII - DNIT - Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes;

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

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

XXI - Fachada - elevação das paredes externas de uma edificação;

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

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

XXIV - FATMA - Fundação de Amparo à Tecnologia e ao Meio Ambiente;

XXV- Faixa Sanitária - área destinada a condutores de dejetos;

XXVI - Filtro Anaeróbio - unidade de tratamento biológico do efluente da fossa séptica, de fluxo ascendente em condições anaeróbias, cujo meio filtrante mantém-se afogado;

XXVII - Gleba - é toda a área de terras com localização e configuração definidas que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

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

XXIX - Lote - porção de terreno com, no mínimo, uma frente para logradouro público, em condições de receber edificação;

XXX - Lote Mínimo - porção mínima permitida de terreno líquido como resultado de processo de parcelamento, representado em metros quadrados;

XXXI - Loteamento - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificações, com abertura, modificação ou prolongamento de vias e logradouros;

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

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

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

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

XXXVI - Pista de Rolamento - área da via pública destinada ao tráfego e ao estacionamento de veículos;

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

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

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

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

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

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

XLIII - Via de Circulação de Pedestre - Via de circulação onde é proibido o trânsito de veículos;

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

CAPÍTULO II -
DAS NORMAS GERAIS

Art.7° O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

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

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

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

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

II - Em terrenos sujeitos a inundações;

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

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

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

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

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

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

IX - Em áreas de preservação permanente, assim definidas pelas leis federais, estaduais e municipais;

X- Em áreas oriundas de doação recebida do Município.

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

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

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

I - As diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor;

II - As diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

III - A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do município;

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

CAPÍTULO III -
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art.13 Poderá a municipalidade, complementarmente, exigir em cada loteamento a reserva de faixa *non edificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Art.14 Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos indicados na Lei do Sistema Viário, parte integrante do Plano Diretor, para que se assegure a continuidade do sistema viário geral da cidade.

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

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

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

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

Art.17 Ao longo das águas correntes e dormentes é obrigatória a reserva da faixa de preservação permanente, conforme determina o Código Florestal - Lei Federal n.° 4.771/65 e alterações.

CAPÍTULO IV -
DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I -
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art.18 A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, da Lei do Sistema Viário e estará sujeito à aprovação prévia da municipalidade.

Art19 As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na Lei do Sistema Viário, ou quando, a juízo da Secretaria de Planejamento, interessar ao desenvolvimento urbano do município.

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

Art.20 Os projetos de loteamento que possuírem faixas de preservação de fundo de vale deverão prever uma linha de lotes localizada entre a faixa de domínio da via e o início da área de preservação.

Parágrafo único - A municipalidade poderá dispensar esta exigência verificada a impossibilidade técnica de atendimento da mesma.

Art. 21 Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

Art.22 Nas áreas onde houver necessidade de retirada da cobertura vegetal existente deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

Art.23 A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de letras.

Art.24 Quando da ocupação de terrenos lindeiros às vias do sistema viário básico com previsão de alargamento, deverá ser observado o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos da edificação, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via.

Art.25 A colocação de postes e caixas de passagem nas vias com previsão de alargamento deverão ocorrer fora da área de alargamento dessas, sempre que viável, ficando assim localizados dentro do passeio oficial.

SEÇÃO II -
DAS QUADRAS E LOTES

Art.26 As dimensões mínimas de lotes permitidas nos parcelamentos estão definidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art.27 Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 200,00 m (duzentos metros), salvo para incorporação ao traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência e que seja autorizado pela Secretaria de Planejamento.

Art.28 Nenhum novo loteamento terá lote com testada principal para vias de circulação exclusiva para pedestres.

Parágrafo único - Este artigo não se aplica a ruas existentes por ocasião da aprovação desta Lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias exclusivas para pedestres.

Art.29 Só serão admitidos lotes em curva côncava ou linha quebrada formando concavidade, quando neles for possível inscrever um quadrado mínimo de 10,0m (dez metros) por 10,0m (dez metros).

Art.30 As áreas remanescentes com dimensões inferiores ao mínimo exigido para os lotes da zona, geradas a partir do atendimento às diretrizes legais poderão ser vendidas ou transferidas somente aos confrontantes.

SEÇÃO III -
DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art.31 Deverão ser doados ao município, na ocasião do loteamento:

I - Mínimo de 10% (dez por cento) do total das áreas dos lotes, compreendendo espaços edificáveis e com acesso por via pública, a serem localizadas mediante acordo entre a prefeitura e o particular, observando-se a localização em um único lote ou área, que serão destinados à implantação de equipamentos comunitários;

II - Todas as áreas destinadas à circulação.

§1° Os lotes reservados para os usos referidos neste Artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§2° A Municipalidade não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

114
NÚMERO
RUBRICA

§3° Estão isentas da obrigação descrita do parágrafo anterior as doações efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em áreas distintas daquela em que será realizado o parcelamento.

§4° Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem prevista no inciso I deste artigo, será reduzida em 50% (cinqüenta por cento).

Art.32 Deverá ser reservada área verde de acordo com exigência do órgão ambiental estadual competente.

Art33 A área destinada a uso institucional deve ter declividade inferior a 30 % e área mínima equivalente ao tamanho mínimo do lote permitido na zona.

SEÇÃO IV -
DAS FAIXAS *NON EDIFICANDI*

Art.34 Entende-se por áreas *non edificandi* aquelas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição do direito de construir, por razões de interesse urbanístico.

Art.35 Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas *non edificandi* as seguintes:

I - Faixa paralela às rodovias estaduais e federais conforme legislação específica;

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

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

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

Art.36 As faixas *non edificandi* são de titularidade do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, vedada qualquer espécie de edificação definitiva.

SEÇÃO V -
DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS E GARANTIAS

Art.37 É requisito essencial à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após a aprovação do respectivo projeto:

I - Demarcação dos lotes com marcos de concreto ou madeira;

II - Abertura e terraplenagem das vias, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

III - Implantação de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV - Implantação de sistema completo de distribuição de água tratada;

V - Implantação de rede de coleta de águas pluviais com colocação de tubos especificados pelo município;

VI - Implantação de aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

VII - Implantação de sinalização das áreas de preservação permanente;

VIII - Quaisquer outras obras necessárias ao atendimento dos dispositivos da presente Lei.

Parágrafo único - As obras de que trata o presente Artigo e seus incisos deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pelo órgão municipal competente.

Art.38 O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até 2 (dois) anos, contados a partir da data da emissão do alvará de execução.

Art. 39 Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana, exigidos como condição para a aprovação do loteamento, ficará caucionado um percentual da área total desse, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras, acrescidos de 10% (dez por cento) a título de administração da obra.

§1° O valor dos lotes será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§2° Para aceitação da caução pelo município, o interessado deverá apresentar cronograma de execução das obras relativas à implantação do loteamento, cabendo à municipalidade a análise dos custos desta obra.

§ 3° Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de preferência em área contínua, de livre escolha pela municipalidade.

§4° Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, o município liberará as garantias de sua execução.

§5° A não execução das obras dentro do prazo previsto no cronograma implicará a adjudicação dos lotes caucionados para regularização das obras.

§6° A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

Art.40 Aplicam-se aos desmembramentos que resultarem em número superior a 10 (dez) lotes, no que couber, os requisitos urbanísticos dirigidos aos loteamentos, inclusive os previstos no Artigo 31 da presente lei.

CAPÍTULO V -
DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Art.41 A aprovação de "Condomínios Residenciais Horizontais Fechados" (CRHF) seguirá aos parâmetros urbanísticos desta lei, da Lei do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, do Código de Obras e da Lei do Sistema Viário.

Parágrafo único - Considera-se CRHF o conjunto exclusivamente residencial formado por lotes independentes, edificados ou destinados à edificação, localizados em terrenos de uso privativo e dotados de infra-estrutura e serviços comuns, mantidos pelos condôminos.

Art.42 A área máxima permitida para implantação de CRHF é de 121.000 m² (Cento e vinte e um mil metros quadrados).

116
NÚMERO
RUBRICA

Parágrafo único - A aprovação de CRHF em área superior à definida neste artigo dependerá da aprovação do órgão de planejamento e urbanismo, após a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e a consulta ao Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art.43 Todos os CRHF deverão satisfazer às exigências da presente lei específicas para condomínio e, ainda, às seguintes:

I - Deverão obedecer aos parâmetros de ocupação determinados na Lei de Zoneamento;

II - Respeitar as diretrizes de arruamento existentes;

III - Será reservada uma área interna, destinada ao uso de recreação dos proprietários, correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio fechado horizontal, ficando excluídas deste percentual as vias de circulação interna;

IV - Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior do CRHF, respeitando o disposto na Lei de Zoneamento e no Código de Obras;

V - A vedação por muro deverá seguir o padrão determinado no Código de Obras;

VI - As vias internas do condomínio deverão obedecer às seguintes medidas:

a) mínimo de 6 (seis) metros de largura, quando servir para acesso às residências em apenas um lado da via;

b) mínimo de 8 (oito) metros de largura, quando servir para acesso às residências em ambos os lados da via.

Art.44 As vias internas do CRHF serão de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, podendo o município delas se valer para o Sistema Viário, apenas através dos procedimentos legais de desapropriação.

Parágrafo único - Terão livre acesso às vias internas dos CRHF os órgãos públicos e as concessionárias responsáveis pela prestação dos serviços públicos de água e saneamento básico, fornecimento de energia elétrica, telefonia e telecomunicação, entre outros.

Art. 45 Como condição para aprovação de condomínios que geram 10 ou mais unidades privativas, deverá ser doada ao município área externa aos limites do CRHF de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o município.

§1° O Município poderá aceitar, a seu critério, a doação de área não contígua ao CRHF.

§2° A área referida neste Artigo será destinada a implantação de equipamentos comunitários.

Art.46 Os terrenos de CRHF aprovados pelo órgão municipal competente são considerados indivisíveis, assim como as suas unidades autônomas.

Art.47 A infra-estrutura exigida para os CRHF é a mesma definida para os loteamentos.

NÚMERO
RUBRICA

Art.48 Os procedimentos para aprovação de projetos de CRHF são aqueles definidos no Capítulo VI desta Lei, observado, ainda, o disposto no Art.42, parágrafo único da presente Lei.

CAPÍTULO VI -
DA DOCUMENTAÇÃO PARA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS E PARCELAMENTOS DO SOLO

Art.49 O processo de aprovação de projeto técnico, execução e liberação para funcionamento dos condomínios residências horizontais e dos loteamentos do solo é constituído das seguintes etapas:

I - Consulta prévia de viabilidade técnica e das diretrizes básicas para o parcelamento;

II - Aprovação de projeto técnico e emissão de alvará de execução;

III - Vistoria e emissão de alvará de operação.

Art.50 Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de requerente que possuir processo de parcelamento irregular em trâmite, inclusive de CRHF.

SEÇÃO I -
DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA E DAS DIRETRIZES BÁSICAS PARA CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS

Art.51 O interessado em elaborar projeto de loteamento ou condomínio deverá solicitar ao município em consulta prévia a sua viabilidade e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e do Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em 2 (duas) vias, na escala 1:500 (um para quinhentos), ou em outra, a critério da Prefeitura, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, em meio impresso e em arquivo digital georeferenciado, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação de grande porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) relevo, por meio de curvas de nível eqüidistantes de 1 (um) metro;

d) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;

e) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

III - Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:5.000 (um pra cinco mil), indicando:

a) o norte magnético e verdadeiro, a área total do terreno, as suas dimensões e de seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

NÚMERO
RUBRICA

b) arruamentos contíguos a todo o perímetro.

Art.52 Havendo viabilidade de implantação, o município, de acordo com as diretrizes de planejamento e com legislação do Plano Diretor, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - As diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas do sistema viário do município, a serem respeitadas, relacionadas com o loteamento pretendido;

II - As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis.

Art.53 Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto de loteamento ou condomínio, poderá ser solicitado:

I - A elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentem comportamento geotécnico homogêneo;

II - O estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos;

III - Outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério da autoridade municipal competente.

§1° As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações referentes a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações.

§2° São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I - Mais do que 30% da área apresentando evidências de intervenções anteriores, potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

II - Presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

III - Áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

IV - Áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

§3° O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, que poderá ser demonstrada através de:

I - Laudo baseado em estudo feito pela concessionária local de abastecimento de água, constatando que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento;

II - Parecer favorável da autoridade competente quanto a possibilidade de perfuração de poços artesianos ou sistema semelhante.

NÚMERO
RUBRICA

Art.54 A municipalidade responderá à consulta de viabilidade em um prazo máximo de 30 (trinta dias) úteis.

Art.55 O prazo máximo de validade da consulta prévia de viabilidade técnica será de 12 (doze) meses a contar da data de sua expedição.

Art.56 Na análise dos projetos de parcelamento, o município poderá ouvir outros órgãos federais e estaduais pertinentes.

Art.57 A aceitação da consulta prévia não implica a aprovação da proposta de execução do loteamento.

SEÇÃO II -
APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO E EMISSÃO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO

Art.58 Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade na implantação do loteamento, o interessado apresentará pasta técnica com os seguintes documentos:

I - Planta do imóvel em arquivo digital georeferenciado em CAD (extensão DWG) indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro e metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 metros;

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente;

d) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios.

II - Planta do imóvel em 6 (seis) vias plotadas na escala 1:500 (um para quinhentos) ou em outra, a critério da Prefeitura, indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro e metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20 metros;

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente;

d) sentido de escoamento das águas pluviais;

e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;

f) as faixas não edificáveis nos lotes, necessárias para obras de saneamento ou outras de interesse público;

g) as faixas de domínio sob as linhas de alta tensão, bem como as faixas de domínio das rodovias e das ferrovias, determinadas pelas empresas responsáveis;

h) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

i) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;

j) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

NÚMERO
RUBRICA

k) as áreas verdes e construções existentes;

l) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta.

III -Memorial descritivo, em 2 (duas) vias impressas, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento com suas características;

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

d) indicação das áreas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

e) limites e confrontações, área total do loteamento e área total dos lotes e do domínio público;

f) discriminação das áreas de sistema viário destinadas a equipamentos comunitários;

g) indicação do total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens;

h) especificação das quadras e lotes;

i) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infra-estrutura relacionados no Artigo 37;

J) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

IV - Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), relativa ao projeto de loteamento;

V - Projetos das obras de infra-estrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) vias plotadas, contendo:

a) atestado de aprovação do órgão competente do projeto de abastecimento de água potável;

b atestado do órgão competente com previsão da expansão da rede de distribuição de energia elétrica;

c) projeto para rede de drenagem com memorial de cálculo.

VI - Documentos relativos à área em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo, sendo eles:

a) matrícula do imóvel atualizada;

b) certidões negativas de tributos municipais;

c) autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

d) Termo de caucionamento assinado pelo proprietário, conforme o modelo do Anexo I;

§1° Outros documentos e informações poderão ser exigidos pela municipalidade, expressamente, quando entender necessário.

§2° Os projetos de infra-estrutura referidos neste Artigo deverão atender às exigências específicas definidas pelo município.

§3° As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§4° Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA desta região.

§5° O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do município, será de 60 (sessenta) dias.

§6° Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além de acarretar as conseqüências penais cabíveis, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações conseqüentes.

Art.59 Com a aprovação do projeto do loteamento e a emissão do alvará de execução, o loteador poderá dar início às obras necessárias.

Art.60 Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e emissão do Alvará de Execução, o proprietário assinará Termo de Compromisso, conforme Anexo II, obrigando-se, a:

I - Executar todas as obras necessárias;

II - Facilitar a fiscalização da municipalidade durante a execução das obras e serviços;

III - Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluir as obras previstas no Artigo 37 e de cumprir as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

IV - Caucionar áreas e outros bens suficientes, a critério da municipalidade, para cobertura dos custos de implantação do loteamento.

Parágrafo único - No Termo de Compromisso deverão constar, especificamente, as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar.

Art. 61 Caso as obras de que trata o Artigo 37 desta Lei não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos a contar da data de aprovação do loteamento, a municipalidade poderá executa-lás e promover ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas, a título de ressarcimento.

Parágrafo único - Essas áreas se constituirão em bens dominiais do município, o qual poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a lei prescrever.

SEÇÃO III -
ALVARÁ DE OPERAÇÃO

Art.62 Após a execução do parcelamento e das redes de infra-estrutura bem como do condomínio o órgão municipal competente fará vistoria e emitirá o alvará de operação, desde que atendidas todas as condições de projeto aprovado.

NÚMERO 122
RUBRICA

Parágrafo único – O registro do loteamento ou condomínio e a venda dos lotes somente poderão ser realizados após a emissão do alvará de operação.

SEÇÃO IV –
DO PROJETO E DA EXECUÇÃO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art.63 O pedido de desmembramento e remembramento, dispensado de consulta de viabilidade, será feito mediante requerimento do interessado ao município, contendo:

I – Título de propriedade do terreno com certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II – Arquivo digital do imóvel a ser desmembrado e remembrado contendo as seguintes indicações:

a) situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;

b) indicação das edificações existentes;

c) áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas *non aedificandi* estabelecidas pela legislação;

d) subdivisão proposta da área parcelada com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração de lotes e quadras.

III – 5 (cinco) plantas plotadas na escala 1:500 (um para quinhentos), ou em escala definida pela prefeitura, contendo as seguintes indicações:

a) situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;

b) indicação das edificações existentes;

c) norte magnético ou verdadeiro;

d) cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;

e) alinhamento das vias públicas existentes e respectiva dimensão;

f) subdivisão proposta da área parcelada com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração de lotes e quadras;

g afastamentos exigidos devidamente cotados;

h) áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas *non aedificandi* estabelecidas pela legislação vigente;

j) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;

k)áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;

l)quadro resumo das diversas áreas indicadas no parcelamento.

III – Anotação de Responsabilidade Técnica –ART do responsável técnico;

IV – Outras informações solicitadas pela municipalidade.

123
NÚMERO
RUBRICA

Parágrafo único - Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável (eis) e deverão atender as especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art.64 Verificado o atendimento das condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

I - Os lotes desmembrados e/ou remembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - A parte restante do lote que contenha edificações, compreenda uma porção que possa constituir lote independente e atender ao afastamento das divisas e à taxa de ocupação mínima exigidos, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Parágrafo único - Será permitido desmembramento de lotes com dimensões inferiores ao mínimo exigido para a zona quando se tratar de áreas destinadas à implantação de serviços públicos.

Art. 65 É de responsabilidade do proprietário da gleba objeto do parcelamento a marçação dos lotes em campo.

Art.66 Apresentando o projeto definitivo com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá a municipalidade o prazo de 30 (trinta) dias úteis para apreciação do pedido de desmembramento, a contar da data de protocolo dos referidos documentos.

Art.67 Após a aprovação do projeto, será concedida licença de desmembramento e remembramento para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo único - Somente após averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o município poderá conceder licença para construção ou edificação neles.

CAPÍTULO VII -
DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art.68 Obtido o alvará de operação para o condomínio ou loteamento ou aprovado o projeto do desmembramento ou remembramento, o interessado deverá submeter o parcelamento ao registro de imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o disposto na Lei Federal nº 6.766 de 19/12/79.

Parágrafo único. Em caso de impossibilidade devidamente justificada, poderá ser notificada uma única vez o alvará.

Art. 69 Uma vez realizadas as obras de que trata o Artigo 37, desta Lei, a municipalidade, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

§1º A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

§2° Para imposição de penalidade durante a execução das obras a fiscalização municipal observará o que dispõe o Código de Obras.

CAPÍTULO VIII -
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.70 Compete ao município encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado quando:

I - Localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;

II - O loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Art.71 A municipalidade não expedirá alvará de construção antes de liberado o alvará de operação dos parcelamentos de condomínios.

Art.72 Fica sujeito à multa correspondente a 5 UFMs (cinco Unidades Fiscais do Município)por metro quadrado parcelado, todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente Lei Complementar, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização da municipalidade.

§1° A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário pelo parcelamento multa no valor do dobro da inicial.

§2° O pagamento da multa não eximirá o proprietário do cumprimento das disposições da presente Lei Complementar.

§3° Aplicação de penalidades pelo descumprimento do disposto na presente lei observará o procedimento legal definido no Código de Obras do Município.

§4° Os parcelamentos já implantados ou em andamento também estarão sujeitos à multa definida nesse Artigo.

§5° Poderá ser realizada a regularização de parcelamentos clandestinos se aturdidas as exigências da lei do órgão ambiental e pagamento de multa equivalente a 5UFM(Unidades Fiscais Municipais) por m².

Art.73 A aprovação do projeto de parcelamento não implica nenhuma responsabilidade, por parte da Municipalidade, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem quanto a quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art.74 Nenhum benefício de serviços públicos será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da municipalidade, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art.75 O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará a notificação para pagamento de multa prevista nesta Lei e fixação de prazo para regularização da situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

NÚMERO
RUBRICA

Parágrafo único - Para o cumprimento do auto de infração poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 76 São passíveis de punição a bem do serviço público, os servidores da municipalidade que diretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos, sob pena de demissão.

Parágrafo único. A punição de que trata o *caput* deverá ser precedida de procedimento administrativo de acordo com o que determina o Estatuto dos Servidores Públicos Municipais de Canoinhas, no qual seja garantida ampla defesa ao servidor e somente será aplicada se comprovado dolo do agente público nos atos praticados.

Art.77 Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato da Municipalidade que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 78 O Poder Executivo poderá baixar normas complementares para execução da presente Lei, através de decreto.

Art. 79 A presente Lei entrará em vigor 180 (cento e oitenta) dias da data de sua publicação.

Art. 80 Fica revogada a Lei Municipal n.º 1747/83 e demais disposições em contrário.

Canoinhas/SC, 16 de janeiro de 2008.

LEOBERTO WEINERT
Prefeito

Esta Lei Complementar foi registrada e publicada na Secretaria Municipal de Administração e Finanças, em 16/01/2008.

GERSON PEREIRA DA SILVEIRA
Secretário Municipal de Administração de Finanças Interino