

Modificação, acréscimo e supressão – Texto na cor vermelha
Justificativa – Texto na cor azul

LEI COMPLEMENTAR nº 099, DE 08 DE JUNHO DE 2016.

DISPÕE SOBRE NORMAS RELATIVAS
AO PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO DO MUNICÍPIO DE
MARAVILHA, ESTADO DE SANTA
CATARINA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

ROSIMAR MALDANER PREFEITA DO MUNICÍPIO DE MARAVILHA:

Faço saber a todos os habitantes do município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a presente Lei.

Art. 1º - Fica aprovada a nova lei do parcelamento do solo urbano de Maravilha, Estado de Santa Catarina, com a seguinte redação:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano, do Município de Maravilha, reger-se-á por esta Lei, observadas as diretrizes estabelecidas pela Lei Estadual no 6.063, de 24 de maio de 1982 e Lei Federal no 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

§ 1º - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação pelo Poder Público.

§ 2º - As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público Municipal.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano será efetuado sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento.

Art. 4º - Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I - Loteamento: A subdivisão da gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias existentes;

II - Desmembramento: É a subdivisão da gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, dotado de redes de energia elétrica e água potável, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

III – Desdobro: É a divisão total de lote urbano em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que estes possuam infraestrutura mínima e frente para uma via já regularizada.

IV - Remembramento: A junção de dois ou mais lotes ou glebas, formando um único imóvel, sem acarretar qualquer alteração no sistema viário existente.

§ 1º - Os loteamentos, desmembramentos e desdobros só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com as normas de zoneamento de uso e ocupação do solo contidas na Lei do Plano Diretor de Maravilha.

§ 2º - No caso de desmembramento para fins de anexação, o mesmo não terá área mínima desde que seja unificado ao lote urbano confinante, sendo que área remanescente deve obedecer ao descrito no Art. 40 desta Lei Complementar.

Art. 5º - Só é admissível o parcelamento do solo para fins urbanos na Macrozona Urbana e na Macrozona de Expansão Urbana, assim definidas na legislação municipal.

Art. 6º - Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros 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. 7º - Os loteamentos serão divididos em duas categorias:

I - Loteamentos Convencionais;

II - Loteamentos de Interesse Social.

§ 1º - Loteamentos Convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.

§ 2º - Loteamentos de Interesse Social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura definida em lei específica, com o fim de resolver problemas de assentamento e acesso habitacional a populações de baixa renda.

Art. 8º - Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica será composta por:

I - Vias de circulação pavimentadas;

II - Escoamento das águas pluviais;

III - Rede para o abastecimento de água potável;

IV - Soluções para o esgotamento sanitário;

V - Energia elétrica pública e domiciliar;

VI - Iluminação pública;

VII - Placas com nomes das vias públicas;

VIII - Marcos com o ponto georreferenciado conforme modelo definido pelo município em toda a esquina de quadra ou mudança de direção de vias.

Justificativa: Possibilitar o alinhamento futuro das vias.

Parágrafo Único. A solução a que se refere o inciso IV deste artigo deverá conectar-se à rede de esgoto sanitário nas áreas onde esta estiver disponível.

Art. 9º - É expressamente vedada a venda de lotes antes da aprovação final e registro do loteamento.

Art. 10º - Enquanto o parcelamento de solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das suas vias de circulação.

Art. 11 - Em loteamentos convencionais, são de responsabilidade do loteador, além da implementação da infraestrutura básica, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

I - Demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não edificáveis;

II - Pontes e muros de arrimo.

III – Cercamento dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município.

Justificativa: Controlar o acesso a áreas públicas.

SEÇÃO I

OBJETIVOS

Art. 12 - Esta Lei tem como objetivos:

I - Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;

II - Adaptar o máximo possível o parcelamento à topografia local;

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

IV - Compatibilizar a hierarquia viária proposta com a hierarquia existente;

V - Garantir melhor qualidade de vida individual e coletiva;

VI - Assegurar e orientar a ocupação efetiva e o adensamento populacional das áreas urbanizadas, assim como as áreas de expansão urbana, de forma a racionalizar os recursos disponíveis para infraestrutura;

VII - Hierarquizar as vias urbanas, segundo tipo e destino de fluxo.

VIII - Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

IX - Evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;

X - Assegurar e garantir a segurança pública no processo de ocupação do solo.

CAPÍTULO II

NORMAS GERAIS

Art. 13 - O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor Municipal quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

§ 1º - A Municipalidade poderá limitar aprovação de parcelamentos do solo, para evitar excessivo número de lotes e o conseqüente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

§ 2º - Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 14 - Em nenhum caso os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem 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. 15 - Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgotos.

Art. 16 - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas por lei;

II - 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;

III - Em áreas onde as condições geológicas e topográficas não aconselham edificações;

IV - Em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

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

~~VI - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;~~

VI - Em terrenos alagadiço, sem antes ser tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou ainda, os sujeitos a inundação;

Justificativa: Melhorar a redação do item.

VII - Em áreas onde as condições ambientais ultrapassem os limites máximos dos padrões de qualidade ambiental ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

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

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

X - Em áreas de preservação permanente, assim definidas pela lei federal;

XI - Em distância mínima de 50 metros da margem **dos sistemas de estações** de tratamento de esgoto.

Justificativa: Não confundir com sistema individual de tratamento de esgoto.

XII – Em área que não apresentem condições sanitárias conforme definido no Anexo IV.

Justificativa: Não permitir a comercialização de lotes em que não se possa efetuar o esgotamento sanitário.

§ 1º Nas áreas previstas no inciso III deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação do Município o laudo geológico, sob a responsabilidade técnica do profissional legalmente habilitado pelo CREA.

§ 2º Nos casos previstos nos incisos V e VI deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação do Município o projeto de saneamento da área sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo CREA.

Art. 17 - 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, de acordo com esta Lei.

Art. 18 - Não caberá à Municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 19 - 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 para uso do solo municipal, 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.

Art. 20 - Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Municipalidade, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 180 (cento e oitenta dias), a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Art. 21 - A denominação e aprovação das ruas, assim como a numeração das edificações, são atos privativos da Municipalidade, cabendo ao proprietário loteador o emplacamento dos logradouros públicos.

Parágrafo Único - É de responsabilidade do proprietário o emplacamento da numeração de seus respectivos imóveis.

CAPÍTULO III

REQUISITOS URBANÍSTICOS

~~Art. 22~~ As dimensões mínimas de lotes permitidos nos parcelamentos são aquelas constantes no zoneamento de uso e ocupação do solo, de acordo com as zonas e usos; entretanto nenhum lote poderá ter área inferior a 300,00m² (trezentos metros quadrados) dimensões e frente para via oficial de domínio público inferior a 12,00m (doze metros), salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes e localizado nas Zonas Especiais de Interesse Social, assim definidas na Lei do Plano Diretor.

Art. 22 As dimensões mínimas de lotes permitidos nos parcelamentos são aquelas constantes no zoneamento de uso e ocupação do solo, de acordo com as zonas e usos; entretanto nenhum lote poderá ter área inferior a 300,00m² (trezentos metros quadrados) dimensões e frente para via oficial de domínio público inferior a 12,00m (doze metros), salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes e localizado nas Zonas Especiais de Interesse Social e ainda, conforme Art. 40 desta Lei do Plano Diretor. (Redação dada pela Lei Complementar nº 108/2017)

Art. 23 - São considerados equipamentos urbanos, a rede de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais.

Parágrafo Único. Poderá a Municipalidade, complementarmente, justificada a necessidade, exigir em cada loteamento a reserva de área destinada a equipamentos urbanos.

Art. 24 - São considerados equipamentos públicos de uso comunitário os destinados à educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público.

Parágrafo Único - O espaço destinado à implantação de equipamentos públicos da gleba a ser loteada não poderá ser inferior ao lote mínimo exigido por lei.

Art. 25 - Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Municipalidade indicará, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

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

§ 2º - As vias deverão respeitar o disposto na Lei do Sistema Viário.

Art. 26 - A Municipalidade poderá exigir, sempre que julgar necessário, áreas para construção de escadarias ou vias exclusivas para passagem de pedestres.

Art. 27 - Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes encravados, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação por meio de servidão predial, legalmente construída.

Art. 28 - A Municipalidade deverá analisar, ainda, a destinação e a utilização pretendidas para áreas a serem parceladas, tendo em vista um desenvolvimento local adequado.

Art. 29 - Aplicam-se aos desmembramentos e desdobros que resultem em lotes urbanos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos no Art. 75, exigindo-se ainda, previsão de áreas de uso público, na proporção descrita na tabela a seguir:

TABELA I

ÁREA LÍQUIDA TOTAL	ÁREA DE USO PÚBLICO (%)
Até 1,0 hectare	Isento
Até 1,1 hectares	11%
Até 1,2 hectares	12%
Até 1,3 hectares	13%
Até 1,4 hectares	14%
Até 1,5 hectares	15%
Até 1,6 hectares	16%
Até 1,7 hectares	17%
Até 1,8 hectares	18%
Até 1,9 hectares	19%
Até 2,0 hectares ou mais	20%

Parágrafo Único: As áreas uso público a que se refere este artigo, serão doadas ao Município, sem ônus para este e terão duas destinações:

I – Área Verde: na proporção descrita no Art. 43, respeitando o mínimo de 300,00 m², (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 12,00 m (doze metros).

II – Equipamento Público: o restante da área institucional, será destinada a implantação de equipamentos públicos, sendo que o lote mínimo deverá atender às exigências do Art. 40.

Art. 30 - Ao longo das águas correntes, nascentes e dormentes, é obrigatória a reserva de área de preservação permanente de no mínimo 30 (trinta) metros de cada lado, respeitando a legislação ambiental vigente.

CAPÍTULO IV

NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I

VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 31 - A abertura de qualquer via ou logradouro público, subordinar-se-á ao disposto nesta Lei e o que estiver previsto na Lei do Plano Diretor e suas Leis Complementares, e dependerá de aprovação prévia da Municipalidade.

Art. 32 - Para efeito desta Lei, via urbana é composta de:

I - Caixa de rua: conjunto da área de circulação dos veículos mais o espaço destinado ao estacionamento;

II - Passeio: o caminho elevado de 5cm (cinco centímetros) a 15cm (quinze) centímetros acima do nível de circulação dos veículos, que ladeie a rua junto às edificações e se destine ao trânsito de pedestres;

III - Canteiro: área pavimentada ou ajardinada e levantada, como os passeios, situada no centro de uma via, separando duas caixas de rua ou ao lado de uma via.

Art. 33 - Na área urbana as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas serão definidos conforme hierarquização viária definida pela Lei do Sistema Viário.

Art. 34 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - Obedecer à hierarquia definida no Plano Diretor;

II - Garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público;

III - Os greides das vias em loteamento devem ser lançados favorecendo o encontro destas, a fim de garantir que o encontro das calçadas nas esquinas ocorra de modo suave e não prejudique a acessibilidade.

Justificativa: Facilitar solução de passeio nas esquinas.

Art. 35 - Admite-se a implantação de bolsão de retorno (cul-de-sac) apenas em casos de impossibilidade de conexão com a malha viária existente.

Parágrafo Único - O bolsão de retorno deverá ter acesso por via de no máximo 100,00m (cem metros) de comprimento, largura mínima de 16,00m (dezesesseis metros) e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 24,00m (vinte e quatro metros).

Art. 36 - Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

I – A declividade longitudinal máxima permitida será de 25% (vinte por cento), com extensão máxima de 100 metros, e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento);

II – A declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento), e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra.

§ 1º - Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 2º - Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

Art. 37 - A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Municipalidade, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior.

~~Art. 38 - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 9,00m (nove metros) de raio mínimo.~~

Art. 38 Nos cruzamentos das vias públicas com ângulo menor de 90º (noventa graus) os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 9,00m (nove metros) de raio mínimo. (|Redação dada pela Lei Complementar nº **108**/2017)

SEÇÃO II

QUADRAS E LOTES

Art. 39 - Na área urbana, as quadras não poderão ter comprimento superior a 200,00m (duzentos metros), salvo quando comprovada inviabilidade devido às condições topográficas ou ainda, para incorporar no traçado do sistema viário existente, sujeito a análise e aprovação da municipalidade.

Parágrafo Único - A numeração das quadras deverá ser feita a partir de orientações fornecidas pela prefeitura, através de consulta prévia.

Art. 40 - O lote mínimo para efeito de novas aprovações de parcelamento no Município de Maravilha é de 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área, testada mínima de 12,00m (doze metros), acrescida de 2,00m (dois metros) para lotes de esquina e profundidade mínima de 20,00m (vinte metros), respeitando as dimensões mínimas de cada zona definidas na Lei do Plano Diretor.

§ 1º - Só se admitirão lotes não retangulares quando no mesmo for possível inscrever um retângulo mínimo de 8,00m (oito metros) por 15,00m (quinze metros), acrescidos de 2,00 m (dois metros) em ambas as dimensões, em casos de esquinas.

§ 2º - Em loteamentos de interesse social, serão admitidos lotes de 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área, testada mínima de 10,00m (dez metros), acrescida de 2,00m (dois metros) para lotes de esquina e profundidade mínima de 20,00m (vinte metros).

§ 3º - Não serão computadas na área mínima do lote as faixas *non aedificandi* definidas nesta Lei e na Lei do Plano Diretor.

§ 4º - Os lotes deverão ser numerados em cada quadra, obedecendo o sentido horário.

§ 5º Quando em virtude dos prolongamentos do sistema viário, o parcelamento resultar em área remanescente com metragem inferior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados), esta só será admitida como lote urbano se o mesmo não puder ser comercializado, exceto para anexação a um lote urbano limdeiro existente ou a ser criado. (Redação dada pela Lei Complementar nº 108/2017)

Art. 41 - Quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá haver redução das exigências das normas técnicas desta Lei, sendo que:

I - O lote mínimo poderá ter a área reduzida para menos de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e testada inferior a 12,00m (doze metros), desde que aprovado por lei específica, após parecer favorável do Conselho de Planejamento Municipal e o parcelamento for destinado para Loteamentos de Interesse Social;

II - Os Loteamentos de Interesse Social e os Loteamentos Populares só poderão ser realizados nas Zonas Especiais de Interesse Social;

Art. 42 - Para locação de equipamentos urbanos e serviços públicos será permitido o parcelamento do solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei, desde que com aprovação de uso pela Municipalidade.

SEÇÃO III

ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 43 - No parcelamento do solo é obrigatória a destinação de áreas públicas nas seguintes proporções:

§ 1º - Nos loteamentos situados na Macrozona Urbana e Macrozona de Expansão Urbana, as áreas públicas serão de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, das quais no mínimo:

I - Em loteamentos com até 50 lotes: Será disponibilizado 5% ~~das áreas públicas dos lotes~~ para a implantação de equipamentos públicos, sendo considerada como mínima a área correspondente a um lote;

II - Em loteamentos com ~~mais de 51 lotes~~ 51 lotes ou mais de: Será disponibilizado 3% das áreas públicas para a implantação de equipamentos públicos e mais 2% para a implantação de praça pública;

Justificativa: Correção.

§ 2º - As áreas públicas deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observando-se também:

I - Para as áreas destinadas ao sistema de circulação, as diretrizes previstas na Lei do Sistema Viário;

II - Para as Áreas Verdes, a proporção de 8m² por habitante, no mínimo, conforme dispositivos da Legislação Estadual, **considerando 5 habitantes por lote vendável.**

Justificativa: Regularizar cálculo de área verde.

§ 3º - 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.

§ 4º - Exclui-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior, as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

§ 5º - Os loteamentos destinados ao uso industrial, nos quais todos os lotes forem maiores que 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), estão isentos dos índices fixados neste artigo devendo ter o percentual de áreas públicas estabelecido por lei municipal específica.

§ 6º - As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos.

Art. 44 - A área destinada a implantação de equipamentos urbanos e comunitários deve obrigatoriamente ter as dimensões mínimas de um lote urbano especificadas

no Art. 40 desta Lei Complementar, declividade inferior a 20% (vinte por cento) e nela ser inserido um círculo de raio mínimo de 12,00m (doze metros).

§ 1º - A relação entre a área do lote e sua testada, deverá ser igual ou menor a 50, garantindo a proporcionalidade de grandes lotes.

Lotes até 1500m² = Área do lote / Testada do lote ≤ 50

Lotes de 1.501 a 3.000m² = Área do lote / Testada do lote ≤ 75

Lotes com mais de 3.000m² = Área do lote / Testada do lote ≤ 100

§ 2º - As Áreas Verdes devem estar localizadas, preferencialmente, junto às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

SEÇÃO IV

FAIXAS NON AEDIFICANDI

Art. 45 - Entende-se por áreas *non aedificandi*, aquelas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de interesse urbanístico.

Art. 46 - Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas *non aedificandi* o que segue:

I - Faixa paralela à faixa de domínio nas rodovias estaduais com 15,00m (quinze metros) para cada lado, partindo da faixa de domínio, conforme a Lei Estadual no 6.063, de 1982;

II - Faixa de alta tensão da concessionária local de energia elétrica, em toda área do Município;

III - Faixa reservada em glebas destinada ao futuro prolongamento das ruas e vias adjacentes;

IV - Faixa reservada nos loteamentos destinada à implantação de equipamentos urbanos;

V - Faixas de drenagem dos cursos d'água;

VI - Faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações de água e esgoto.

VII - Faixa ao longo das águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias ou dutos, correspondente a 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 47 - As faixas *non aedificandi* são de posse do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las desde que não com edificação.

§ 1º - Não estão contempladas pela proibição os muros e cercas efetuados para proteção das Áreas de Preservação Permanente, nas quais seja limitado o acesso.

§ 2º - Na faixa *non aedificandi* relativa às vias públicas é vedada a construção de cercas e muros, inclusive muros para aterros.

SEÇÃO V

OBRAS DOS LOTEAMENTOS

~~Art. 48~~ As obras de implantação de novos loteamentos somente poderão ter início após o registro do empreendimento em Cartório de Registro de Imóveis, mediante caucionamento de lotes, conforme descrito no Art. 51.

Art. 48 As obras de implantação de novos loteamentos somente poderão ter início após a emissão do alvará de licença de execução e/ou decreto municipal de aprovação do empreendimento. (Redação dada pela Lei Complementar nº **108**/2017)

Art. 49 - Constitui condição à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após aprovação do respectivo projeto:

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

II - Abertura e terraplanagem das vias de circulação, conforme especificações da Municipalidade, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

~~III - Rede de coleta de águas pluviais;~~

III - Rede de coleta de águas pluviais em todas as vias; (Redação dada pela Lei Complementar nº **108**/2017) **Devendo ser executada drenagem do tipo material drenante envolto por manta geotêxtil entre as bocas de lobo com dimensões mínimas de 30x40cm (trinta por quarenta centímetros) devendo haver na boca de lobo a jusante da drenagem um tubo coletor de diâmetro não inferior a 20cm (vinte centímetros) com no mínimo 50cm (cinquenta centímetro) de comprimento.**

Justificativa: Possibilitar a drenagem de lotes sem danificar a pavimentação.

IV - Drenagem, aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

V - Sistema completo de distribuição de água tratada e rede de distribuição em cada lado da rua;

VI - Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com luminárias ornamentais de 3 metros e ~~lâmpadas de vapor de sódio ou LED com 150 watts~~ lâmpadas de LED ou de outra tecnologia com eficiência energética igual ou superior. A iluminação pública deverá atender a ABNT NBR 5101 em vigor ou a que vier substituí-la de acordo com a classe da via a que destina o projeto e iluminação;
Justificativa: Reduzir o consumo de energia, prezando pela eficiência energética.

VII – Instalação de placas indicativas dos nomes dos logradouros;

VIII – Pavimentação asfáltica, ~~ou blocos de concreto~~;
Justificativa: Compatibilizar com Lei de Sistema Viário, que só permite pavimentação asfáltica.

IX – Passeio públicos padronizados, conforme especificado no Anexo IV do Código de Obras e Edificações;

X – Rede de hidrantes, atendendo às normas do Corpo de Bombeiros;

XI – Implantação da praça pública, conforme Art. 44, quando couber;

XII – Em áreas adjacentes à rede de coleta e tratamento de esgoto municipal existente, deverá o loteador prever a continuidade da mesma;

XIII – Quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei ou que a municipalidade julgar necessárias.

~~Art. 50~~ O prazo máximo para execução das obras de loteamento é de 3 (três) anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no cronograma aprovado e no Termo de Compromisso anexado à presente.

Art. 50 O prazo máximo para execução das obras de loteamento é de 3 (três) anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no cronograma aprovado e quando optar pelo caucionamento, no Termo de Compromisso anexado à presente. (Redação dada pela Lei Complementar nº **108**/2017)

Parágrafo Único - O prazo mencionado no *caput* poderá ser prorrogado, a critério do Município, em virtude de caso fortuito ou força maior, desde que devidamente fundamentado em requerimento do loteador.

~~Art. 51~~ Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, para sua aprovação e registro, o loteador poderá optar pelo caucionamento de 50% dos lotes comercializáveis.

Art. 51 – Para fins de possibilitar o registro de loteamento anterior a sua conclusão, a municipalidade exigirá o caucionamento de lotes, como garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana do loteamento como segue:

I- O caucionamento deverá possibilitar o custeamento de todas as obras e serviços do loteamento acrescidas de 20% (vinte por cento);

II- O caucionamento não poderá ser inferior a 50% dos lotes comercializáveis.

Justificativa: Melhorar a redação e garantir que o caucionamento cubra os custos do empreendimento.

§1º - Para aceitação da caução o interessado deverá apresentar **orçamento e cronograma físico financeiro** de execução das obras relativas à implantação do loteamento, porém cabe à Municipalidade a análise dos custos desta obra.

Justificativa: Possibilitar análise do descaucionamento.

§2º - Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de forma alternada, garantindo a uniformidade da distribuição dos lotes.

§3º - No período que compreender a implantação do loteamento, a cobrança do IPTU será diferenciada, ficando o empreendimento compreendido na Zona 7 da Planta Genérica de Valores do Código Tributário do Município, que se refere às chácaras, partes de chácaras, partes de lotes coloniais rurais e outras frações não enquadradas em nenhuma das demais zonas que integram o perímetro urbano. Finalizadas as obras, dar-se-á baixa no caucionamento do empreendimento e a cobrança do IPTU passará a referenciar-se na Zona a qual se enquadrar o novo loteamento de forma individualizada por imóvel.

§4º - O descaucionamento dos lotes poderá se fazer de forma parcial, desde que atenta às disposições a seguir:

I – Serão admitidas até duas etapas de descaucionamento parcial, uma ao final das obras de terraplenagem e drenagem e outra quando concluídas as obras de rede de água e esgoto, pavimentação asfáltica e posteamento da rede de luz.

II – Os lotes que permanecerão em garantia, serão de tantos quanto forem necessários para cobertura dos custos previstos para a conclusão do saldo de todas as obras e serviços do loteamento, acrescidos de 50%.

III – O montante final da garantia não poderá ser inferior à 50% dos lotes inicialmente caucionados.

IV- O levantamento da caução e a liberação para venda desse remanescente de lotes caucionados, só será possível após a conclusão de todos os serviços e obras compromissadas no processo de loteamento.

V – O valor dos lotes a serem caucionados será avaliado pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Maravilha.

VI – O valor do saldo de todas as obras e serviços faltantes a serem executados no loteamento, será avaliado pela Comissão de Análise, Fiscalização e Aprovação de Loteamentos do Município de Maravilha.

VII – Em todos os contratos de compra e venda de lotes, deverá constar que somente serão liberados alvará de construção após a conclusão do loteamento, com menção do referido prazo.

Justificativa: Regular o descaucionamento parcial de loteamentos.

SUBSEÇÃO I

LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 52 - Os loteamentos destinados a programas de urbanização de favelas ou assentamentos de interesse social, por iniciativa do Poder Público e com a anuência do Conselho de Planejamento Municipal, admitem, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de infraestrutura:

I - Abertura das vias;

II - Demarcação dos lotes;

III - Instalação de rede de água potável;

IV - Instalação de rede de energia elétrica e iluminação pública;

V - Saneamento básico;

VI – Pavimentação;

VII – Drenagem pluvial.

§ 1º - As obras de infraestrutura exigidas no caput deste artigo serão executadas pelo Poder Público no prazo máximo de cinco anos, a contar do início da ocupação.

CAPÍTULO V

DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 53 - Para efeito de aprovação de projeto técnico de parcelamento do solo, o interessado deverá encaminhar à Municipalidade, respectivamente:

- I - Pedido de consulta prévia de viabilidade técnica;
- II - Pedido de diretrizes básicas para o parcelamento;
- III - Pedido de análise de anteprojeto urbanístico;
- IV - Pedido de aprovação do projeto técnico definitivo.

Art. 54 - Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de requerente que possuir parcelamento irregular.

SEÇÃO I

CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA

Art. 55 - No pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, o interessado anexará:

- I - Croqui da situação do imóvel a ser parcelado, contendo as suas dimensões, nome da rua mais próxima e orientação norte;
- II - Título atualizado de propriedade do imóvel, transcrito no registro de imóveis;
- III - Indicar quaisquer águas correntes ou dormentes existentes no terreno e suas adjacências e demais recursos naturais existentes;
- IV - Indicar rodovias e linhas de transmissão de energia;
- V - Indicar a existência da rede de água e/ou energia elétrica.

Art. 56 - A Municipalidade, ao informar sobre a viabilidade técnica, indicará:

I - Zona a que pertence o loteamento;

II - Dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes pertinentes para aquela área;

III - Indicações do sistema viário principal;

IV - Existência ou não de áreas de preservação ambiental, faixas de domínio, faixas de drenagem dos cursos d'água e faixas sanitárias.

Art. 57 - A Municipalidade se pronunciará sobre a resposta da Consulta de Viabilidade em um prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.

Art. 58 - O prazo máximo de validade da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será de 6 (seis) meses a contar da data de sua expedição.

SEÇÃO II

DIRETRIZES BÁSICAS PARA O PARCELAMENTO

Art. 59 - Após as informações da Consulta Prévia de Viabilidade, antes da elaboração de qualquer projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar que a Municipalidade forneça as diretrizes básicas a serem obedecidas, de acordo com a legislação municipal vigente, apresentando para este fim, requerimento com os seguintes documentos:

I - Consulta prévia de viabilidade técnica com as informações fornecidas pela Municipalidade;

II - Planta do perímetro do terreno na escala mínima de 1:2000 na qual conste:

- a) Divisas da gleba a ser loteada;
- b) Orientação magnética ou verdadeira;
- c) Levantamento topográfico com curvas de nível a cada metro, que deverá abranger a totalidade do imóvel, mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo;
- d) Localização de águas correntes e dormentes, bosques, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras, rodovias, e demais obras ou instalações existentes no local;
- e) No caso de loteamento, o tipo de uso predominante a que se destina;
- f) Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com a respectiva distância da área a ser parcelada;
- g) Estudo preliminar do arruamento com indicação do gabarito;
- h) **Mapa de declividade.**

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

§ 1º - O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado, registrado no CREA ou CAU.

§ 2º - Sempre que se fizer necessário, a critério da Municipalidade, poderá ser exigida a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo do perímetro do terreno, até o limite de 100,00m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

§ 3º - O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável e energia elétrica, podendo-se admitir neste caso:

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

Art. 60 - O órgão municipal competente, com base na documentação requisitada, fornecerá as diretrizes básicas, indicando na planta apresentada:

I - As vias de circulação do sistema viário básico do Município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento entre o sistema existente e o proposto;

II - Definição das áreas *non aedificandi* provenientes de rios, córregos e demais cursos d'água que cortem a gleba, além daquelas junto a linhas de transmissão de energia elétrica, rodovias, vias urbanas e adutoras;

III - Faixas de escoamento de águas pluviais;

IV - Áreas com cobertura vegetal significativa, bem como aquelas destinadas à preservação permanente, conforme previsto em legislação específica;

V - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

VI - As zonas de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis.

Art. 61 - O órgão municipal competente se pronunciará sobre as diretrizes básicas num prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis.

Art. 62 - O prazo máximo de validade das diretrizes básicas para o parcelamento é de 6 (seis) meses, a contar da sua expedição.

Art. 63 - Na análise dos projetos de parcelamento, o Município poderá ouvir outros órgãos federais e estaduais, na conformidade de suas competências.

SEÇÃO III

ANTEPROJETO URBANÍSTICO

Art. 64 - Cumpridas as etapas da Seção I e Seção II deste Capítulo, o interessado elaborará o anteprojeto urbanístico do loteamento, submetendo-o à análise da Municipalidade, devendo apresentar:

I - Consulta prévia de viabilidade técnica e diretrizes básicas para o parcelamento, com todas as informações fornecidas pela Municipalidade;

II - Proposta preliminar de divisão e conformação de quadras e lotes, dimensões básicas, arruamento, arranjos das áreas comuns na escala mínima de 1:1000;

III - Proposta de tratamento da cobertura vegetal na área dos lotes, contenção de encostas, escoamento de águas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do anteprojeto.

Parágrafo Único - Após análise do anteprojeto urbanístico, este será devolvido ao interessado contendo indicações de alterações recomendadas, se for o caso, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo.

Art. 65 - O interessado deverá apresentar os elementos mencionados nesta seção em 2 (duas) vias, uma das quais ficará com a Municipalidade.

Art. 66 - Com base nos elementos fornecidos, o interessado elaborará o projeto definitivo para efeito de aprovação.

Art. 67 - O prazo para estudos e liberação será de 60 (sessenta) dias úteis.

Parágrafo Único. O anteprojeto terá validade de 6 (seis) meses, vencido este prazo o interessado deverá encaminhar nova consulta prévia de viabilidade.

SEÇÃO IV

PROJETO TÉCNICO DEFINITIVO DE LOTEAMENTO

Art. 68 - O interessado, orientado pelas diretrizes urbanísticas obtidas na consulta de viabilidade e pelas diretrizes básicas urbanísticas, poderá solicitar a aprovação de projeto de loteamento, com os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - Requerimento solicitando licença para aprovação do projeto, assinado pelo proprietário ou seu representante legal;

~~II - Termo de caucionamento dos lotes;~~

II - Termo de caucionamento dos lotes, quando couber; (Redação dada pela Lei Complementar nº 108/2017)

III - Consulta prévia de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;

IV - Certidão atualizada de propriedade do terreno e dos terrenos confrontantes, transcritos no registro de imóveis;

V - Instrumento de liberação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, quando for o caso;

VI - Autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

VII - Declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável, fornecida pelo órgão competente;

VIII - Declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica, fornecida pelo órgão competente;

IX - Cópias dos projetos urbanísticos e complementares e memorial descritivo dos mesmos;

X – RRT ou ART do responsável técnico;

XI - Laudo geotécnico do loteamento, ~~quando exigido pela Municipalidade conforme Anexo V;~~

[Justificativa: Regular o laudo geotécnico.](#)

XII - Cronograma físico-financeiro das obras do loteamento.

XIII – Licença Ambiental Prévia (LAP) e Licença Ambiental de Implantação (LAI) emitidas ~~pela FATMA pelo IMA~~ ou órgão competente.

Art. 69 - O projeto urbanístico, em 4 (quatro) vias em papel e 1 (uma) via em meio digital, deverá conter:

I - Planta geral de localização que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento conforme a Lei do Plano Diretor;

II - Projeto geométrico na escala de 1:1000, indicando:

a) Norte magnético ou verdadeiro;

- b) Pontos de amarração ou de referência da obra;
- c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) Edificações existentes;
- f) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- g) Afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- h) **Mapas de declividade e planialtimétrico com** curvas de nível, com equidistância de 1,00m (um metro);
- i) Sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- j) Dimensões lineares e angulares do projeto, azimutes das vias e linhas externas da gleba, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, bem como dados das curvas de concordância horizontal (desenvolvimento, raio, tangente, ângulo central e área tomada pela rua);
- k) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- l) Marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
- m) Em planta e perfis, todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas-de-lobo;
- n) Praças e demais áreas públicas, destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos nesta Lei;
- o) Áreas de preservação permanente, faixas de drenagem e faixas *non aedificandi* estabelecidas pela legislação vigente;
- p) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- q) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- r) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto;
- s) Faixas sanitárias *non aedificandi* nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas;

III - Indicação de muros de arrimo quando necessário;

IV - Outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

Art. 70 - Os projetos complementares deverão constar de:

I - Projeto de rede de abastecimento d'água aprovado pelo órgão competente;

II - Projeto de rede de energia elétrica e iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

III - Projeto de rede de escoamento das águas pluviais dimensionadas, conforme cálculo da bacia contribuinte devendo apresentar em projeto a demarcação das áreas drenadas, inclusive as áreas externas ao loteamento que estando a montante contribuam para a vazão da bacia em que se localiza o empreendimento;

IV – Projeto de pavimentação;

V - Outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

§ 1º - Caso venha a instalar-se estação de tratamento de esgotos na cidade, será exigido projeto de rede de esgoto cloacal, aprovado pelos órgãos competentes.

§ 2º - Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pela Municipalidade e executada pelo loteador.

Art. 71 - As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT.

Art. 72 - O memorial descritivo do loteamento deverá conter obrigatoriamente, pelo menos:

I - A descrição sucinta do loteamento, com suas características;

II - Quadro de estatística contendo todas as áreas;

III - A fixação da zona de uso predominante;

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

V - A área total do terreno e indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

VI - Indicação dos espaços livres e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;

VII - Limites e confrontações dos lotes e áreas públicas;

VIII - A indicação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, bem como o modo de se estabelecer às conexões necessárias a sua utilização.

Art. 73 - A Municipalidade poderá exigir, ainda, além dos documentos mencionados nesta seção, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários ao esclarecimento e bom andamento do processo.

Art. 74 - Todas as plantas e documentos constantes do projeto de loteamento serão assinados pelo proprietário ou representante legal e pelo responsável técnico legalmente habilitado, com indicação do respectivo CREA ou CAU ~~e registro na Municipalidade~~, devendo ser apresentada a guia de ART ou RRT dos projetos e execução das obras.

Justificativa: Possibilitar a elaboração de projetos por profissionais de outros municípios.

Art. 74 A - Apresentar planta do projeto do loteamento georreferenciada e arquivo txt do georreferenciamento, contendo todos elementos como rede de drenagem, edificações, vias de circulação e curvas de níveis e rede de drenagem.

Parágrafo Único – Até a execução da rede municipal georreferenciada, poderá o loteador adotar sistema de coordenadas próprio.

Justificativa: Possibilitar o geoprocessamento do município.

SEÇÃO V

PROJETOS DE DESMEMBRAMENTOS, DESDOBROS E REMEMBRAMENTOS

Art. 75 - Para aprovação de projeto definitivo de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Municipalidade, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do terreno e dos confrontantes, com certidão atualizada, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - Autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

III - Instrumento de liberação pelo INCRA, quando for o caso;

IV - Consulta prévia de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;

V - Cópias dos projetos urbanísticos e complementares e memoriais descritivos dos mesmos;

VI – ART ou RRT do responsável técnico;

VII - Planta ~~planimétrica~~ geométrica na escala de 1:500, indicando:

- a) Norte magnético ou verdadeiro;
- b) Planta de situação;
- c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) Edificações existentes;
- f) Subdivisão da área parcelada com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;

- g) Afastamentos exigidos devidamente cotados;
- h) Áreas de preservação permanente, faixas de drenagem e faixas *non aedificandi*, estabelecidas pela legislação vigente;
- i) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- j) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- k) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no parcelamento;
- l) Faixas sanitárias *non aedificandi* nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas;
- m) Áreas *non aedificandi* em todos os prolongamentos de vias públicas, inclusive as locais, no caso de desmembramentos que gerem glebas urbanas.

VIII – Licença Ambiental Prévia (LAP) ou Dispensa emitida pela FATMA ou órgão competente para o caso de desmembramentos classificados na letra a, do inciso II, do artigo 4º desta Lei.

IX - Outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

Art. 76 - Todas as plantas constantes do projeto urbanístico, bem como o memorial descritivo, deverão ser entregues em 3 (três) vias em papel e 1 (uma) via em meio digital.

Parágrafo Único - As pranchas do projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT.

Art. 77 - A aprovação do projeto pela Municipalidade será necessária, ainda que se trate de desmembramento de pequena faixa de terrenos e sua anexação a outro lote adjacente.

Art. 78 - Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobro não poderão ser inferiores ao lote mínimo previsto no Art. 40 desta Lei Complementar ou conforme a zona em que se situarem.

§1º - As partes restantes dos terrenos, remanescentes de desmembramentos ou desdobros sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo.

§ 2º - No caso de desdobro poderá ser aprovado lote localizado nos fundos dos terrenos com acesso através de faixa "*non aedificandi*" com largura mínima de cinco metros (5,00m) ~~e comprimento máximo de quarenta metros (40,00m)~~, desde que tal faixa permita o acesso de veículos, possua redes de energia elétrica e água potável e seja incorporada ao lote resultante não sendo, no entanto, sua área computada dentro da área mínima prevista para lotes urbanos pelo artigo 40 desta Lei Complementar.

[Justificativa: Possibilitar desdobro com servidão para lotes com maior comprimento.](#)

§ 3º - A denominação dos lotes será feita acrescentando-se letras e/ou número ao lote original, da seguinte forma:

- I- Desmembramentos: haverá nova nomenclatura de quadras e lotes.
- II- Desmembramentos para fins de anexação: o imóvel permanece com a nomenclatura que segue registrada na matrícula.
- III- Desdobro: a nomenclatura de novos lotes oriundos de desdobro de lotes já urbanizados, ficará a critério do profissional responsável pelo projeto, respeitando sempre a denominação do lote já registrado no Cartório de Imóveis.
- IV- Remembramentos de lotes já acrescidos de letras e números: estes serão suprimidos, retomando os lotes unificados a sua nomenclatura original, ou seja, apenas com o numeral de origem.
- V- Remembramentos e desdobros sucessivos: em que ocorrer prejuízo para o entendimento da denominação dos novos lotes, poderá ocorrer a supressão de letras e números acrescidos aos lotes de origem, atribuindo-lhes nova nomenclatura, harmonizando-se com os lotes adjacentes.

§ 4º - Para fins de aplicação deste dispositivo, entende-se por lote original, a denominação do lote atrelada ao número que lhe foi atribuído quando de sua origem.

§ 5º - O fracionamento dos lotes poderá ocorrer em etapas distintas, sempre observando as áreas e extensões mínimas exigidas na presente lei.

CAPÍTULO VI

APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO OU REMEMBRAMENTO

Art. 79 - Apresentando o projeto definitivo com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá a Municipalidade o prazo de 60 (sessenta) dias úteis para o loteamento e 30 (trinta) dias para o desmembramento ou desdobro, a contar da data de protocolo dos referidos documentos, para decidir sobre sua aprovação.

Parágrafo Único - Os loteamentos, desdobros, remembramentos e desmembramentos classificados serão aprovados por Decreto.

Art. 80 - Compete ao proprietário encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado, através da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, quando:

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

II - Localizados em áreas limítrofes do Município, assim considerado até a distância de 1km (um quilômetro) da linha divisória, ou que pertença a mais de um município;

III - Loteamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

Parágrafo Único. Consideram-se áreas de interesse especial:

I - As necessárias à preservação do meio ambiente;

II - As que dizem respeito à proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, paisagístico, arquitetônico e científico;

III - As reservas para fins de planejamento regional ou urbano;

IV - As destinadas a instalações de distritos e áreas industriais.

Art. 81 - Os projetos de parcelamento do solo poderão, a qualquer tempo, ser alterados, totais ou parcialmente, mediante proposta do interessado e aprovação da Municipalidade, ficando estas alterações, entretanto, sujeitas às exigências desta Lei, sem prejuízos dos lotes comprometidos ou adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com a proposta.

Parágrafo Único - Se a alteração pretendida vier a atingir lotes já vendidos ou prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo, declaração firmada pelos respectivos proprietários ou compradores de que concordam com a respectiva alteração.

Art. 82 - A Municipalidade não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos resultantes de desmembramentos ou loteamentos não aprovados, caucionados ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas pela Municipalidade.

Art. 83 - Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e do recebimento da licença para execução das obras, o proprietário assinará Termo de Compromisso, conforme anexo II, obrigando-se:

I - Executar, no prazo de até 3 (três) anos, sem qualquer ônus para a Municipalidade, todas as obras, conforme cronograma físico-financeiro aprovado com o projeto e estabelecido no Capítulo IV, Seção V - Das Obras dos Loteamentos;

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

III - Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da formalização de caução a que se refere o art. 54 desta Lei, para garantia da execução das obras;

IV - Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes caucionados, antes de concluir as obras previstas no art. 49 e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso;

V - Anexar modelo do contrato de compra e venda, além de outras cláusulas, contendo:

- a) A condição de que só poderão receber construções depois de executadas as obras do art. 49, pelo menos em toda a extensão do respectivo logradouro;
- b) As restrições previstas nesta Lei, em especial obrigações pela execução dos serviços a cargo do vendedor, respondendo solidariamente aos compromissários compradores ou adquirentes na proporção da área de seus lotes;

VI - Cauçionamento de áreas e outros bens suficientes, a critério da Municipalidade, para cobertura dos custos de implantação do loteamento.

Art. 84 - No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para suas execuções.

Parágrafo Único - No caso de o projeto de loteamento ser executado por etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

I - Definição de cada etapa do projeto;

II - Definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

III - Estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

IV - Indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

CAPÍTULO VII

REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 85 - ~~Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo 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 exposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações~~

Art. 85 - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a emissão do Laudo de Vistoria Final ou Decreto de Cauçionamento do empreendimento, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o exposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações. (Redação dada pela Lei Complementar nº 108/2017)

Parágrafo Único - No registro de parcelamento do solo urbano (loteamento ou desmembramento) deverá ser exigida a Licença Ambiental de Instalação (LAI), expedida ~~pela FATMA~~ pelo IMA ou órgão competente, sendo facultada a apresentação da LAI quando expressamente dispensada pela LAP (Licença Ambiental Prévia).

Art. 86 - Uma vez realizadas as obras de que trata o art. 49 desta Lei, a Municipalidade, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, emitirá o Termo de verificação de obras de infraestrutura.

§ 1º - O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.

§ 2º - Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o que dispõe a legislação municipal referente ao assunto.

§ 3º Para vistoria final do loteamento, deverá ser executada a limpeza do loteamento, incluso a capina dos lotes, limpeza de ruas, calçadas e desobstrução das galerias e sarjetas.

Justificativa: Facilitar a vistoria.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 87 - A presente Lei não se aplica aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos aprovados pela Prefeitura, para as quais continua prevalecendo a legislação anterior até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.

Parágrafo Único - Após vencido o prazo do cronograma de obras de que trata este artigo, os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos somente serão concedidos se obedecidas as disposições desta Lei.

Art. 88 - Fica sujeito à multa correspondente a 80 (oitenta) unidades da UFM (Unidade Fiscal Municipal), todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização da Municipalidade e, em dobro, em caso de reincidência.

§ 1º - A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário e ao responsável técnico pelo parcelamento, multa no valor do dobro da prevista no *caput*.

§ 2º - O pagamento da multa não eximirá o responsável do cumprimento das disposições da presente Lei.

Art. 89 - A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Municipalidade, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 90 - Nenhum benefício do Poder Municipal 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. 91 - O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará na 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.

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

Art. 92 - 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.

Art. 93 - O proprietário de imóvel, em processo de parcelamento, deverá informar aos compradores de lotes, sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos, pelos dispositivos desta Lei.

Parágrafo Único. O Município poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

Art. 94 - O Poder Executivo poderá baixar normas complementares à execução da presente Lei, com parecer favorável do Conselho de Planejamento Municipal.

Art. 95 - Esta lei entrará em vigor a partir de 01 de janeiro de 2017, revogada a Lei nº 1.344/88, suas alterações e demais disposições em contrário.

Maravilha - SC, __ de _____ de 2016.

Registrado e publicado em data supra.

ROSIMAR MALDANER
Prefeita de Maravilha

CLEITON BORGARO
Secr. Planej. Adm. e Fazenda

ANEXO I – GLOSSÁRIO

Para efeito de aplicabilidade da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Afastamento: distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais, podendo ser: frontal, lateral e fundo;

Alinhamento: linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público;

Alvará: documento que autoriza atividades sujeitas à fiscalização da Municipalidade;

Área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques, bosques e outras áreas públicas. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter acesso restrito;

Área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

Área total do parcelamento: área abrangida pelo loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento;

Área urbanizada: compreende as áreas caracterizadas pela contiguidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, destinadas às funções urbanas de habitação, recreação e circulação;

Arruamento: o traçado, a demarcação e a abertura de ruas destinadas à circulação ou utilização pública;

Auto de infração: é o instrumento por meio do qual a autoridade apura a violação de disposições da legislação;

ART: Anotação de Responsabilidade Técnica;

Benfeitoria: obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local;

Bolsão de retorno: alargamento nos logradouros sem saída para manobras de veículos;

CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

Caução: depósito de valores ou bens aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um ato;

Consulta prévia de viabilidade: documento fornecido pela Municipalidade informando os usos e parâmetros de construção, vigentes em determinados imóveis;

CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

DEINFRA: Departamento Estadual de Infraestrutura;

DNIT: Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes;

DNPM: Departamento Nacional de Produção Mineral;

Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

Escala: relação constante entre as dimensões do desenho e a do que ele representa;

Especificação: discriminação dos materiais e serviços empregados;

Faixa de domínio: é a área do terreno destinada ao poder público para a implantação e proteção de uma rodovia e seus acessórios;

Faixa *non aedificandi*: área do terreno onde não é permitido nenhum tipo de construção; XXV - FATMA: Fundação do Meio Ambiente;

Faixa sanitária: área destinada a condutores de dejetos;

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

Logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

Lote mínimo: porção mínima permitida de terreno líquido como resultado de processo de parcelamento, representado em metros quadrados;

Loteamento clandestino: loteamento feito sem prévia aprovação ou em desacordo com o projeto;

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;

Penalidade: conjunto ou sistema de penas impostas pela lei;

Perímetro urbano: linha que separa a zona urbana da zona rural;

Referência de nível (RN): 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 RN, a altitude e o nome do órgão responsável;

Reincidente: é quem violar os preceitos das leis, por cuja infração já tenha sido autuado e punido;

Talvegue: é a linha sinuosa, no fundo do vale, pela qual as águas correm, e que dividem os planos em duas encostas;

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

Título de declaração de propriedade: título que prova a posse legítima da propriedade expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

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

ANEXO II - TERMO DE CAUCIONAMENTO

TERMO DE CAUCIONAMENTO

A QUE SE REFERE O ARTIGO 51 DESTA LEI COMPLEMENTAR

TERMO DE CAUCIONAMENTO, GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS QUE CELEBRAM, O MUNICÍPIO DE MARAVILHA E (nome do proprietário e/ou responsável) _____, CONSTANTE DO PROCESSO Nº _____/_____, APROVADO EM ____/____/____.

A partir do dia ____ de _____ de _____, (data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis), passarão ao domínio do Município de Maravilha, as áreas destinadas a uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do “Habite-se” para qualquer construção existente nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme processo ____/____. Como garantia ficam caucionados os lotes _____, averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pelo Município.

Maravilha, ____ de _____ de _____

Representante Município

Loteador

ANEXO III - TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO

A QUE SE REFERE O ARTIGO 50 DESTA LEI COMPLEMENTAR

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____, na Prefeitura Municipal de Maravilha, Estado de Santa Catarina, presentes as partes: Município de Maravilha, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 82.821.190/0001-72, com sede administrativa na Avenida Euclides da Cunha nº 60, nesta Cidade, CEP: 89.874-000, representada pelo(a) Prefeito (a) Municipal, senhor(a) _____, nascido(a) aos _____, filho(a) de _____ e de dona _____, (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador(a) da CI RG nº _____, expedida em _____, inscrita no CPF sob nº _____, domiciliado(a) e residente _____, Maravilha-SC, CEP: 89.874-000, aqui denominado de Município; e a Empresa _____, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº _____, com sede na Rua _____ nº _____, na Cidade de Maravilha – SC, CEP: 89.874-000, neste ato representada por seu sócio administrador _____, nascido aos _____, filho de _____ e de dona _____, (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da CI RG nº _____, inscrito no CPF sob nº _____, domiciliado e residente na Rua _____ nº _____, Bairro _____, Maravilha – SC, CEP: 89.874-000, aqui denominada Loteadora ficou ajustado o seguinte:

A Loteadora é proprietária do imóvel assim descrito:

_____, situado no perímetro urbano desta Cidade, objeto da Matrícula nº _____, do Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, tendo solicitado ao Município de Maravilha, a aprovação de um Loteamento, sobre referido imóvel, que recebeu a denominação de _____, por este termo comprometem-se, de acordo com os dispositivos da Lei Municipal _____, e Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações de ambas, a dar fiel cumprimento as seguintes obrigações, a saber:

1ª - A Loteadora se obriga a executar as obras de infraestrutura do Loteamento _____, relacionadas na Cláusula 6ª, com recursos próprios e no prazo estabelecido em cronograma, anexo a este Termo.

2ª - A Loteadora se compromete a transferir para o Patrimônio Público Municipal, sem qualquer ônus para os cofres públicos as áreas indicados no projeto, como:

- a) Vias de Circulação, com a área de _____ m²;
- b) Lote Urbano nº _____, da Quadra nº _____, com a área de _____ m², destinado para Área Verde;

- c) Lote Urbano nº ____, da Quadra nº ____, com a área de _____ m², destinado para Equipamento Público;
- d) Lote Urbano nº ____, da Quadra nº ____, com a área de _____ m², destinado para Praça Pública, totalizando a área de _____ m² que equivale a _____% da área loteada.

Que as áreas destinadas ao Poder Público, num total de _____ m², passarão ao domínio do Município, no ato do Registro do Loteamento, conforme estabelece o Artigo 22, da Lei Federal nº 6.766/79.

3ª - Em virtude da Prefeitura não possuir rede mestre de esgoto, nas imediações, fica dispensada a obrigatoriedade de sua execução, ficando, entretanto, os adquirentes compradores de lotes urbanos, obrigados à construção de fossas sépticas, quando autorizadas as edificações.

4ª - A Loteadora se compromete a não outorgar qualquer escritura definitiva de lotes urbanos caucionados, antes de concluídas as obras previstas na cláusula 6ª deste instrumento, bem como antes de cumpridas as demais exigências impostas por Lei ou assumidas neste TERMO.

5ª - Compromete-se a Loteadora a mencionar nas escrituras definitivas ou compromissos de venda e compra dos lotes urbanos, as condições de que os mesmos só poderão receber construções ou edificações, após executadas as obras de infraestrutura previstas na cláusula 6ª, deste Termo.

6ª - Para a garantia da execução das obras de infraestrutura, composta por:

- a) terraplenagem;
- b) drenagem pluvial;
- c) abertura, nivelamento e pavimentação das vias de circulação;
- d) rede de distribuição de água potável;
- e) rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- f) colocação das placas de sinalização de trânsito, a Loteadora cauciona ao Município, os seguintes lotes urbanos:

Nº DO LOTE	Nº DA QUADRA	ÁREA DO LOTE
------------	--------------	--------------

7ª - Vencidos todos os prazos para implantação da infraestrutura e não havendo acordo entre o Município e a Loteadora, o Município executará as obras de infraestrutura descritas na Cláusula 6ª deste e abdicará ao seu patrimônio os lotes caucionados.

8ª - A Loteadora fica ciente de que todas as obras relacionadas nesse Termo, bem como quaisquer benfeitorias executadas pelos interessados nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do Patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria regular.

9ª – Caso a Loteadora executar todas as obras de infraestrutura, previstas na cláusula 8ª deste Termo, o Município fará a liberação dos lotes urbanos caucionados, podendo os mesmos serem comercializados pela Loteadora.

10ª - A Loteadora se obriga a submeter o Loteamento ao Registro de Imóveis, às suas expensas, discriminando as áreas reservadas ao Município, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da aprovação do projeto definitivo do Loteamento, nos termos do Artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79 de 19/09/1979 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

11 - Os projetos de execução das obras de infraestrutura citadas na Cláusula 6ª deste Termo, elaborados por profissionais especializados, contratados pela Loteadora, farão parte integrante deste Termo.

12 – A execução das obras de infraestrutura, se realizadas pela Loteadora ou por empresas especializadas, contratadas pela mesma, serão fiscalizadas pelo Município, que designará profissional especializado, para acompanhamento das mesmas.

13 - Fica eleito o Foro da Comarca de Maravilha - SC para as ações decorrentes deste Termo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim justos e contratados, assinam o presente Termo, em três (03) vias de igual teor e forma.

Maravilha - SC, __de _____ de ____.

Município de Maravilha

Proprietário

ANEXO IV – CRITÉRIOS DE DEFINIÇÃO DE CONDIÇÕES SANITÁRIAS DE UM LOTE E COMERCIALIZAÇÃO

1.0- DEFINIÇÕES GERAIS

1-1 Para efeitos desta lei, consideram-se as seguintes definições:

I – Lote com capacidade de esgotamento sanitário: Todo o lote em que se possa executar o sistema de tratamento de esgoto e destinação final dos efluentes sanitários composto este por sistema de tratamento e sumidouro ou vala de infiltração, executados no próprio lote, e para uma população mínima de 8 pessoas com contribuição diária de 130 (centro e trinta) litros.

II – Lote com condições sanitárias: Todo o lote que atenda aos seguintes critérios.

a) Apresente **capacidade de esgotamento sanitário** ou na impossibilidade deste, **possua solução para o tratamento e destinação final dos efluentes sanitários**, podendo esta ser coletiva ou individual aprovado por órgão competente;

b) Lotes não pantanosos, que não possuam afloramento do lençol freático ou possuam lençol freático em cota inferior a um metro e meio da superfície, ou ainda aqueles em que ocorra a possibilidade de drenagem;

c) Lotes que não apresentem riscos biológicos ou químicos aos moradores.

d) Todo o lote em que habitado ou não, não cause prejuízo à saúde e ao bem-estar dos moradores.

III – Lote com baixa capacidade de infiltração: Todo aquele cuja a taxa de percolação no solo seja inferior a 35l/(m²dia) (trinta litros por metro quadrado por dia).

2.0- IMPOSIÇÕES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

2.1 Nos locais onde não houver a rede municipal de coleta de esgoto em funcionamento, deverá ser apresentada alternativa coerente com o tipo de solo, devendo em casos de baixa infiltração, ser executada rede coletiva para a coleta de esgoto, devendo inclusive, ser executado o sistema de tratamento dos efluentes na impossibilidade de ligação com a rede existente.

2.2 A qualquer momento até a conclusão dos serviços de terraplanagem do loteamento poderá o município exigir a execução da rede coletora de esgoto e o sistema coletivo de tratamento quando for o caso, devendo para tanto justificar a solicitação.

2.3 Considera-se para efeitos deste item como serviços de terraplenagem todas as movimentações de solo necessárias a adequação do relevo para o parcelamento de solo e execução do greide das vias.

2.4 Somente será considerado concluído o serviço de terraplenagem quando após requerimento do loteador o corpo técnico do município efetuar vistoria e emitir parecer técnico.

3.0- LOTES COM BAIXA CAPACIDADE DE INFILTRAÇÃO, MAS COM CAPACIDADE DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

3.1 Todo o lote que embora apresente baixa capacidade de infiltração e atenda simultaneamente os critérios abaixo será considerado lote com **capacidade de esgotamento sanitário**, conforme definido em 1.1:

$$a) \quad 3 \leq \frac{AL*(1-TO)-PL*1,50}{\left(-3+\sqrt{\frac{36*K+4160}{K}}\right)^2} \text{ em que,}$$

AL = Área do lote (m²);

PL = Perímetro do lote (m);

TO = Taxa de ocupação do zoneamento em que o lote se encontra.

K = Taxa de percolação do solo em (litros/m²*dia).

b) Que a escavação do solo seja executada sem o uso de explosivos (material de 1ª ou 2ª categoria).

4.0- LOTES SEM CONDIÇÕES SANITÁRIAS

4.1 Todo o lote que apresentar uma das características abaixo será considerado lote sem condições sanitárias.

- a) Apresentar leito de rocha ou de material de 3ª categoria em mais de 50% (cinquenta por cento) da área do lote em cota a menos de 2m (dois metros) da superfície do lote;
- b) Apresentar nível do lençol freático a menos de metro e meio da superfície do lote;
- c) Apresentar baixa capacidade de infiltração, desde que não atendido o item 3.0;

4.1.1 Para lotes com cota superior ao meio fio; o nível de referência definido 4.1 (a), é o próprio nível do terreno não ultrapassando a cota dada por 25% (vinte cinco por cento) do recuo do alinhamento predial no zoneamento em que esse se encontra.

4.1.2 Para lotes em declive em relação ao meio fio, a cota de referência para verificação do critério especificado em 4.1 (a), é aquela em que considerada a possibilidade de aterro não ultrapasse em 50cm (cinquenta centímetros) o nível do meio fio.

5.0- COMERCIALIZAÇÃO DOS LOTES

Ficam impossibilitados de comercialização os lotes que não apresentarem condições sanitárias, conforme definido no item 1.1 (I).

ANEXO V – LAUDO GEOLÓGICO DO LOTEAMENTO

1.0 ESPECIFICAÇÕES GERAIS

O laudo geológico deverá atender aos critérios mínimos aqui definidos devendo apresentar o laudo de sondagem de simples reconhecimento e do ensaio de percolação do solo.

2.0 SONDAGEM DE SIMPLES RECONHECIMENTO

2.1 Deverão serem executadas no loteamento, sondagens de simples reconhecimento conforme segue.

I – Uma sondagem a cada 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área do loteamento, exceto as áreas de preservação permanente, áreas verdes e vias de circulação;

II – Deverá ser executada no mínimo três furos a cada lote destinado a equipamentos públicos, podendo estes servirem de fração representativa da área definida no 2.1 (I);

III - A sondagem deverá ser realizada até uma profundidade de 4m (quatro metros) ou o mais próximo possível desta na impossibilidade de se atingir a cota requerida, devendo neste caso, justificar no relatório o porquê da impossibilidade;

IV – Os furos deverão ser realizados de maneira uniformemente distribuída no loteamento;

V – Deverá ser apresentado relatório das sondagens constando obrigatoriamente:

a) – Nome da empresa ou profissional que executou a sondagem;

b) – Data de realização das sondagens;

c) – Descrição sucinta do método de sondagem adotado com referência a normativa deste;

d) – Apresentar croqui de locação dos furos com coordenadas georreferenciadas ou com base em um ponto georreferenciado;

e) - No relatório deve constar obrigatoriamente a cota de interrupção da sondagem, devendo estar claro por qual motivo se deu a interrupção;

f) – A sondagem deverá ser apresentada de forma clara, descrevendo todos os horizontes do solo encontrado;

g) – No relatório, deverá ser informado a presença ou não do lençol freático e a que profundidade que foi encontrado.

IV – Deverá ser apresentada a ART do profissional responsável pelo ensaio.

2.1.1 A sondagem deve representar a situação do loteamento quando concluído, para tanto, a cota de referência para início da sondagem não poderá ser superior a metro e meio do nível do meio fio do lote onde o furo se encontra.

2.1.2 O loteador poderá apresentar requerimento solicitando que as sondagens sejam realizadas após o início dos serviços de terraplanagem do loteamento a fim de apresentar resultados mais fidedignos com aqueles encontrados quando concluído o loteamento, cabendo ao corpo técnico da municipalidade deferir ou indeferir total ou parcialmente o requerido ou ainda impor condições que julgue necessárias.

2.1.3 Para os casos contempladas no parágrafo segundo deste artigo deve o loteador atender as seguintes imposições:

I - Fica o loteador obrigado a apresentar o relatório de sondagem antes da conclusão dos serviços de terraplanagem.

II – Fica o loteador obrigado a realizar 30% (trinta por cento) dos furos em nível de aprovação de projeto com profundidade suficiente para atender ao parágrafo primeiro deste artigo.

3.0 TESTE DE PERCOLAÇÃO DO SOLO

3.1 Deverá ser executado o ensaio de percolação do solo a fim de verificar a capacidade de absorção do mesmo conforme critérios abaixo:

I – Um ensaio a cada 5000m² (cinco mil metros quadrados) de área do loteamento, excluído as áreas de preservação permanente, áreas verdes e vias de circulação;

II – Deverão ser executados testes de percolação em todos os lotes destinados a equipamentos públicos, podendo estes servirem de fração representativa da área definida no disposto 3.1 (I);

III - O ensaio deverá ser realizado a uma profundidade de metro e meio ou o mais próximo possível desta na impossibilidade de se atingir a cota requerida, devendo neste caso, justificar no relatório o porquê da impossibilidade;

IV – Os ensaios deverão ser realizados de maneira uniformemente distribuída no loteamento;

V – Deverá ser apresentado relatório dos ensaios constando obrigatoriamente:

- a) – Nome da empresa ou profissional que executou o ensaio;
- b) – Data de realização dos ensaios;
- c) – Descrição sucinta do método de ensaio adotado com referência a normativa deste;
- d) – Apresentar croqui de locação dos furos com coordenadas georreferenciadas ou com base em ponto georreferenciado;
- e) - No relatório deve constar obrigatoriamente a profundidade a que ocorreu o ensaio de percolação em relação a superfície do lote;
- f) – O resultado do ensaio deve ser apresentado em litros/m²dia ou em m³/m²dia;
- g) – No relatório, deverá ser informado a presença ou não do lençol freático;

IV – Deverá ser apresentada a ART do profissional responsável pela sondagem;

4.0 DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1 A critério do analista poderá a municipalidade exigir mais sondagens e teste de percolação em locais específicos ou de forma distribuída no loteamento, podendo ainda solicitar mais parâmetros que cabem ao laudo geológico.

4.2 As exigências aqui apresentadas referem-se parâmetro mínimos, contudo e dever do loteador representar as características geológicas do loteamento da forma mais completa possível.

SUMÁRIO

CAPÍTULO I.....	1
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	1
SEÇÃO I	3
OBJETIVOS	3
CAPÍTULO II	4
NORMAS GERAIS	4
CAPÍTULO III	6
REQUISITOS URBANÍSTICOS	6
CAPÍTULO IV	8
NORMAS TÉCNICAS	8
SEÇÃO I	8

VIAS DE CIRCULAÇÃO	8
SEÇÃO II	9
QUADRAS E LOTES	9
SEÇÃO III	10
ÁREAS DE USO PÚBLICO	10
SEÇÃO IV	12
FAIXAS NON AEDIFICANDI	12
SEÇÃO V	13
OBRAS DOS LOTEAMENTOS	13
SUBSEÇÃO I	14
LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL	14
CAPÍTULO V	15
DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO	15
SEÇÃO I	15
CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA	15
SEÇÃO II	16
DIRETRIZES BÁSICAS PARA O PARCELAMENTO	16
SEÇÃO III	18
ANTEPROJETO URBANÍSTICO	18
SEÇÃO IV	18
PROJETO TÉCNICO DEFINITIVO DE LOTEAMENTO	18
SEÇÃO V	21
PROJETOS DE DESMEMBRAMENTOS, DESDOBROS E REMEMBRAMENTOS ...	21
CAPÍTULO VI	24
APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO OU REMEMBRAMENTO	24
CAPÍTULO VII	26
REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	26
CAPÍTULO VIII	26
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	26

ANEXOS

ANEXO I – GLOSSÁRIO	29
ANEXO II – TERMO DE CAUCIONAMENTO	31

ANEXO III – TERMO DE COMPROMISSO	32
ANEXO IV – CRITÉRIOS DE DEFINIÇÃO DE CONDIÇÕES SANITÁRIAS DE UM LOTE E COMERCIALIZAÇÃO.....	39
ANEXO V – LAUDO GEOLÓGICO DO LOTEAMENTO.....	42

ANEXO V – LAUDO GEOLÓGICO DO LOTEAMENTO

2.0 ESPECIFICAÇÕES GERAIS

O laudo geológico deverá atender aos critérios mínimos aqui definidos devendo apresentar o laudo de sondagem de simples reconhecimento e do ensaio de percolação do solo.

2.0 SONDAGEM DE SIMPLES RECONHECIMENTO

2.1 Deverão serem executadas no loteamento, sondagens de simples reconhecimento conforme segue.

I – Uma sondagem a cada 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área do loteamento, exceto as áreas de preservação permanente, áreas verdes e vias de circulação;

II – Deverá ser executada no mínimo três furos a cada lote destinado a equipamentos públicos, podendo estes servirem de fração representativa da área definida no 2.1 (I);

III - A sondagem deverá ser realizada até uma profundidade de 4m (quatro metros) ou o mais próximo possível desta na impossibilidade de se atingir a cota requerida, devendo neste caso, justificar no relatório o porquê da impossibilidade;

IV – Os furos deverão ser realizados de maneira uniformemente distribuída no loteamento;

V – Deverá ser apresentado relatório das sondagens constando obrigatoriamente:

a) – Nome da empresa ou profissional que executou a sondagem;

b) – Data de realização das sondagens;

c) – Descrição sucinta do método de sondagem adotado com referência a normativa deste;

d) – Apresentar croqui de locação dos furos com coordenadas georreferenciadas ou com base em um ponto georreferenciado;

e) - No relatório deve constar obrigatoriamente a cota de interrupção da sondagem, devendo estar claro por qual motivo se deu a interrupção;

f) – A sondagem deverá ser apresentada de forma clara, descrevendo todos os horizontes do solo encontrado;

g) – No relatório, deverá ser informado a presença ou não do lençol freático e a que profundidade que foi encontrado.

IV – Deverá ser apresentada a ART do profissional responsável pelo ensaio.

2.1.1 A sondagem deve representar a situação do loteamento quando concluído, para tanto, a cota de referência para início da sondagem não poderá ser superior a metro e meio do nível do meio fio do lote onde o furo se encontra.

2.1.2 O loteador poderá apresentar requerimento solicitando que as sondagens sejam realizadas após o início dos serviços de terraplanagem do loteamento a fim de apresentar resultados mais fidedignos com aqueles encontrados quando concluído o loteamento, cabendo ao corpo técnico da municipalidade deferir ou indeferir total ou parcialmente o requerido ou ainda impor condições que julgue necessárias.

2.1.3 Para os casos contempladas no parágrafo segundo deste artigo deve o loteador atender as seguintes imposições:

I - Fica o loteador obrigado a apresentar o relatório de sondagem antes da conclusão dos serviços de terraplanagem.

II – Fica o loteador obrigado a realizar 30% (trinta por cento) dos furos em nível de aprovação de projeto com profundidade suficiente para atender ao parágrafo primeiro deste artigo.

3.0 TESTE DE PERCOLAÇÃO DO SOLO

3.1 Deverá ser executado o ensaio de percolação do solo a fim de verificar a capacidade de absorção do mesmo conforme critérios abaixo:

I – Um ensaio a cada 5000m² (cinco mil metros quadrados) de área do loteamento, excluído as áreas de preservação permanente, áreas verdes e vias de circulação;

II – Deverão ser executados testes de percolação em todos os lotes destinados a equipamentos públicos, podendo estes servirem de fração representativa da área definida no disposto 3.1 (I);

III - O ensaio deverá ser realizado a uma profundidade de metro e meio ou o mais próximo possível desta na impossibilidade de se atingir a cota requerida, devendo neste caso, justificar no relatório o porquê da impossibilidade;

IV – Os ensaios deverão ser realizados de maneira uniformemente distribuída no loteamento;

V – Deverá ser apresentado relatório dos ensaios constando obrigatoriamente:

- a) – Nome da empresa ou profissional que executou o ensaio;
- b) – Data de realização dos ensaios;
- c) – Descrição sucinta do método de ensaio adotado com referência a normativa deste;
- d) – Apresentar croqui de locação dos furos com coordenadas georreferenciadas ou com base em ponto georreferenciado;
- e) - No relatório deve constar obrigatoriamente a profundidade a que ocorreu o ensaio de percolação em relação a superfície do lote;
- f) – O resultado do ensaio deve ser apresentado em litros/m²dia ou em m³/m²dia;
- g) – No relatório, deverá ser informado a presença ou não do lençol freático;

IV – Deverá ser apresentada a ART do profissional responsável pela sondagem;

4.0 DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1 A critério do analista poderá a municipalidade exigir mais sondagens e teste de percolação em locais específicos ou de forma distribuída no loteamento, podendo ainda solicitar mais parâmetros que cabem ao laudo geológico.

4.2 As exigências aqui apresentadas referem-se parâmetro mínimos, contudo e dever do loteador representar as características geológicas do loteamento da forma mais completa possível.