Lei Complementar nº.16/96 - de 15 de julho de 1996.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO OU COM DESTINAÇÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE QUILOMBO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ANTÔNIO ROSSETTO, Prefeito Municipal de Quilombo, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais.

FAÇO SABER a todos os habitantes do Município de Quilombo, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Quilombo, rege-se por esta Lei, observadas as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal número 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e pela Lei Estadual número 6.063 de 24 de maio de 1982.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano será efetuado sob a forma de loteamento, desmembramento e remembramento.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes formando um único imóvel sem acarretar qualquer alteração no sistema viário existente.

Art. 3º - Todos os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento deverão ser apresentados para aprovação, pelo departamento técnico da Prefeitura Municipal.

Art. 4º - O parcelamento do solo obedecerá as zonas de uso e ao traçado constante no Plano de Desenvolvimento FísicoTerritorial.

Art. 5º - Todas as formas de parcelamento do solo urbano, não aprovadas, atualmente em execução, deverão ser submetidas à apreciação do Departamento Técnico da Prefeitura Municipal e enquadradas na forma desta Lei, para sua regularização.

Art. 6º - Todas as formas de parcelamento do solo ficam sujeitas às diretrizes estabelecidas nesta Lei, condicionando-as à aprovação do órgão competente no que se refere ao sistema viário, infra estrutura, áreas de recreação, proteção paisagística e uso institucional.

Art. 7º - Considera-se promotor do desenvolvimento urbano aquele que, pessoa física ou jurídica, sendo proprietário da gleba ou com procuração deste, pratique os atos definidos no artigo 2º, coordenando, levando a termo o empreendido e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega e prazos, em determinadas condições, das obras concluídas.

Art. 8º - Tendo em vista a função que executa de competência originária do Município e das quais se encontra investido pela aprovação do projeto urbanístico, o promotor do desenvolvimento urbano é responsável pela execução do projeto, respondendo civil, administrativa e penalmente, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO II
REQUISITOS TÉCNICOS GERAIS

Art. 9º - Somente será permitido o parcelamento do solo em zonas urbanas ou de expansão urbana, quando o Poder Público emitir parecer favorável a sua implantação.

Art. 10 - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

III - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;

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

Parágrafo Único - Nos casos previstos nos incisos I e II 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 (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

Art. 11 - Caberá ao Estado o exame e a anuência prévia para aprovação, pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como, as de proteção aos mananciais ou ao patrimonio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico assim definidas por Legislação Estadual ou Federal.

II - Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município ou que pertença a mais de um Município.

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

CAPÍTULO III
LOTEAMENTO DE PADRÃO GERAL

SEÇÃO I
EQUIPAMENTOS URBANOS

Art. 13 - Os loteamentos deverão ser dotados dos seguintes equipamentos urbanos:

I - Rede de distribuição de água;
II - Rede de energia elétrica;
III - Vias implantadas.

§ 1º - As exigências dos equipamentos urbanos constantes deste artigo poderão ser acrescidas desde que a área limítrofe possua outros equipamentos de competência originária da Prefeitura.

§ 2º - Deverão ser dotados de drenagem pluvial os locais onde o poder público julgar necessário.

§ 3º - Caberá a Prefeitura Municipal fixar o prazo de no máximo 2 (dois) anos, para a execução dos equipamentos citados neste artigo.

Art. 14 - O promotor do desenvolvimento urbano deverá dar a título de garantia da execução dos equipamentos urbanos, sob a forma de caução, 50% dos lotes do loteamento em questão.

§ 1º - A medida que os equipamentos forem executados, os imóveis caucionados poderão ser liberados proporcionalmente.

§ 2º - Se dentro do prazo fixado pela Prefeitura Municipal, não forem executados os equipamentos urbanos definidos no artigo anterior, o imóvel territorial, dado como garantia sob a forma de caução, se tornará propriedade do poder público.

§ 3º - A Prefeitura Municipal assumirá, a partir de então, a responsabilidade da execução dos equipamentos urbanos, podendo alienar o referido imóvel para fazer frente as despesas pertinentes.

SEÇÃO II
VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 15 - As vias do loteamento deverão ter integração com o sistema viário da cidade e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 16 - Deverá ser previsto a continuidade das ruas em qualquer loteamento que faça divisa com a área de expansão urbana, assim definida pela Lei de zoneamento urbano, salvo quando as condições topográficas não permitirem.

Art. 17 - A abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao prescrito nesta lei e no Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial.

Art. 18 - Para fins da presente lei, as vias de circulação deverão enquadrar-se nas seguintes categorias:(ver anexo 1)

I - Vias arteriais;
II - Vias principais;
III - Vias coletoras; e
IV - Vias locais.

Art. 19 - A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado. Esses casos deverão ser aprovados através de consulta prévia a Prefeitura Municipal.

Art. 20 - A declividade transversal, será de acordo com o tipo de pavimentação.

I - Asfáltica, de 2% (dois por cento) a 3% (três por cento);

II - Paralelepípedo, de 3% (três por cento) a 4% (quatro por cento).

Parágrafo Único - A declividade transversal, poderá ser do centro da caixa da rua para as extremidades e de uma extremidade da caixa para outra.

Art. 21 - Os passeios deverão ser elevados em 20cm. (vinte centímetros) acima do nível das faixas de trânsito, na sargeta.

Art. 22 - Nos cruzamentos e vias públicas, com ângulo menor que 90º (noventa graus), os dois pavimentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 9,00 m.(nove metros) de diâmetro.

Art. 23 - A Prefeitura Municipal fornecerá a denominação dos logradouros quando do parecer técnico, definindo as diretrizes, ficando automaticamente aprovado quando da aprovação do projeto de loteamento.

Art. 24 - As vias de circulação que constituirem prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderão ter largura inferior a esta, ainda que pela função e característica possam ser consideradas inferiores.

SEÇÃO III
QUADRAS E LOTES

Art. 25 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 240,00m. (duzentos e quarenta metros).

Art. 26 - A numeração das quadras deverá ser feita a partir de orientações fornecidas pela Prefeitura através de consulta prévia.

Art. 27 - Os lotes terão área mínima de 360m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), frente mínima de 12,00 m.(doze metros) acrescidos de 3,00 m.(três metros) para os lotes de esquina, salvo quando se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, ou maiores exigências definidas pela Lei do Plano de Desenvolvimento Físico Territorial.

Parágrafo Único - Só se admitirão lotes não retangulares, quando no mesmo for possível inscrever um retângulo mínimo de 12,00m. (doze metros) por 20,00 m. (vinte metros), acrescido de 2,00 m. (dois metros) em cada lado se for lotes de esquina.

Art. 28 - Os lotes deverão ser numerados, em cada quadra, obedecendo o sentido horário.

SEÇÃO IV
ÁREAS PÚBLICAS

Art. 29 - Deverão ser transferidas, sem qualquer ônus, ao Poder Público, as seguintes áreas públicas:
I - Destinadas às vias de circulação;
II - Destinadas à implantação de equipamentos públicos e áreas verdes.

§ 1º - A percentagem das áreas públicas prevista neste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo no mínimo 15% (quinze por cento) para equipamentos públicos e áreas verdes, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 3.000 m2, caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 2º - A Prefeitura não poderá alienar áreas referidas neste artigo, devendo assegurar o cumprimento dos encargos nela gravados.

§ 3º - Como área verde definida no inciso II deste artigo, serão aceitas as faixas não edificáveis, citadas no Art.30, desde que não ultrapassem a 50% do percentual estabelecido no parágrafo 1º.

§ 4º - Consideram-se equipamentos comunitários os destinados a educação, cultura, lazer, saúde e similares.

Art. 30 - Ao longo das águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias ou dutos, será obrigatória a reserva de faixa não edificável de 15,00m.
(quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação especifica e da Lei do Plano de Desenvolvimento Físico - Territorial.

Parágrafo Único - Esta faixa não edificável que ficará como reserva, no caso de cursos d'água poderá ser utilizada como via pública, obedecendo o contorno existente.

Art. 31 - O Poder Público poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo Único - Considerando-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 32 - As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema de circulação e espaços livres, constituem-se patrimônio da Municipalidade, a partir do registro do loteamento ou desmembramento.

SEÇÃO V
DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO

Art. 33 - Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, sistema viário, denominação dos logradouros, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, devendo para isso o promotor do desenvolvimento urbano apresentar requerimento e planta do imóvel contendo pelo menos:

I - As divisas da gleba a lotear;
II - As curvas de nível a distância adequada;
III - A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
IV - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro urbano, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos comunitários e urbanos existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada.
V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

§ 1º - A Prefeitura Municipal terá prazo de 30 (trinta) dias para emitir o parecer técnico.

§ 2º - O promotor do desenvolvimento urbano terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para dar entrada junto a Prefeitura Municipal do processo final do loteamento, após expedido o parecer técnico, definindo as diretrizes. Findo o prazo deverá ser solicitado novo parecer técnico.

Art. 34 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, deverá o interessado para aprovação do projeto de loteamento, apresentar a Prefeitura Municipal os seguintes elementos que deverão receber o parecer do Departamento Técnico da Prefeitura Municipal:

I - Título de propriedade do imóvel;
II - Planta de situação do imóvel na escala adequada;
III - Planta do imóvel na escala adequada, contendo:

a) Localização de cursos d'água, bosques e construções existentes;
b) Divisas, dados de medição e confrontações;
c) Curvas de níveis;
d) Arruamento adjacente a todo o perímetro urbano;
e) Estrutura viária;
f) Divisão das quadras e lotes;
g) Localização de faixas não edificáveis;
h) Localização dos terrenos destinados ao uso público e as áreas verdes.

IV - Orçamento financeiro dos equipamentos urbanos a serem executados;
V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias;
VI - Memorial descritivo, contendo:

a) Descrição suscinta do loteamento, suas características e destinação de uso;
b) As características dos lotes, medidas (lineares e angulares) e confrontações.

VII - Projeto da rede de energia elétrica, devidamente aprovado pelo órgão competente;
VIII - Projeto completo da rede de distribuição de água, devidamente aprovado pelo órgão competente.
IX - ART do profissional responsável.
X - Outros documentos ou indicações julgadas necessárias.

§ 1º - Sempre que se fizer necessário, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

§ 2º - Só será concedida aprovação do loteamento, desmembramento ou remembramento quando os usos previstos para os lotes forem os programados pela Lei de Zoneamento Urbano e observadas as demais exigências legais ouvido sempre o órgão municipal competente para dizer da quitação tributária do imóvel.

§ 3º - O Departamento técnico da Prefeitura Municipal deverá receber o processo em 3 vias completas para apreciar e emitir um parecer técnico.

§ 4º - O Departamento técnico da Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para apreciar e emitir o parecer técnico.

Art. 35 - Para aprovação do loteamento, o promotor do desenvolvimento urbano deverá:

I - Assinar termo de compromisso em que se obrigará:

a) A executar sem ônus para a Prefeitura e no prazo por ela fixado os seguintes serviços:

1 - Abertura das vias e colocação de marcos, alinhamentos e nivelamentos, executados em pedras ou concreto;
2 - Movimento de terra previsto;
3 - Rede de distribuição de água;

4 - Rede de energia elétrica;

b) Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

c) Caucionar à Prefeitura Municipal, imóveis territoriais de conformidade com o Art. 14 e parágrafos.

Art. 36 - Após a aprovação do projeto e para efeitos de registro, a Prefeitura Municipal, através do departamento técnico expedirá um termo de verificação que comprove o cumprimento das exigências do Art. 13.

CAPÍTULO IV
LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 37 - Consideram-se loteamentos populares aqueles que apresentam características especiais e sejam destinados especificamente à população de baixo poder aquisitivo.

Art. 38 - A execução de loteamentos populares será da competência do Poder Público Municipal, que poderá fazê-lo isoladamente, em convênio com órgãos federais ou estaduais, com cooperativas habitacionais ou com a iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitações populares.

Art. 39 - A área mínima dos lotes será de 150 m2 (cento e cinquenta metros quadrados) com testada mínima de 10m.(dez metros), devendo obedecer as seguintes características:

a) O número de lotes por hectare não deve exceder a 50 (cinquenta).
b) A área viária não deverá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da área total.

Art. 40 - Nos demais aspectos do loteamento deverão ser obedecidos os dispositivos desta Lei.

CAPÍTULO V
REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO

SEÇÃO I
NORMAS GERAIS

Art. 41 - Só serão permitidos desmembramentos em loteamentos aprovados anteriormente a presente Lei.

Art. 42 - Os desmembramentos deverão sempre serem efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.

SEÇÃO II
PROJETO

Art. 43 - Para aprovação do projeto de desmembramento e remembramento, o interessado apresentará a Prefeitura Municipal, acompanhado de títulos de propriedade do imóvel a ser desmembrado ou remembrado, planta contendo:

I - A indicação das vias existentes;
II - A indicação da divisão de lotes pretendida na área;
III - A localização das áreas públicas quando for o caso. (Tabela I - anexo II)

Parágrafo Único - O projeto deve além das plantas, estar acompanhado de Memorial Descritivo e ART do profissional responsável.

SEÇÃO III
LOTES

Art. 44 - Os lotes resultantes deverão:

I - Ter área mínima de 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados) com frente mínima de 12,00m.(doze metros), respeitadas as diretrizes do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial.
II - Ter frente para a via pública já existente.

Art. 45 - A denominação dos lotes será feita acrescentando-se letras ao número do lote original, no caso de desmembramento ou adotando-se o menor dos números dos lotes originais, no caso de remembramento.

SEÇÃO IV
ÁREAS PÚBLICAS

Art. 46 - No caso de desmembramento, a percentagem de área a ser destinada à implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes transferidas, sem qualquer ônus ao Poder Público, obedecerá ao anexo 2.

Parágrafo Único - Quando a área pública for inferior a dois lotes mínimos, este será agrupado em um único lote podendo o Poder Público optar pelo uso misto ou somente por um deles.

Art. 47 - Os remembramentos estão isentos da doação das áreas públicas.

Art. 48 - Aplicam-se aos desmembramentos e remembramentos as disposições do Art. 30 no que couber.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 49 - A Prefeitura Municipal só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformular ou ampliar, em lotes devidamente registrados.

Art. 50 - Não caberá a Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos aprovados.

Art. 51 - Obedecidas as normas gerais e os critérios básicos de apresentação de projetos, de especificação técnica e de aprovação previsto nesta Lei, o parcelamento do solo se subordinará às necessidades locais quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento harmônico do Município, segundo os parâmetros de uso do solo fixados em instrumento legal previamente aprovado.(Lei do Plano de Desenvolvimento Físico Territorial).

Art. 52 - Em áreas onde houver uso programado pelo Planejamento Regional ou Urbano, nenhum loteamento poderá ser admitido, sem prévia anuência do órgão que operar o referido processo de planejamento.

Lei Complementar nº.16/96 - de 15 de julho de 1996.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 53 - A Prefeitura terá prazo de 60 (sessenta) dias para o exame do pedido de aprovação do projeto final do loteamento.

Parágrafo Único - Solicitados esclarecimentos ou feitas exigências pela Prefeitura Municipal, os prazos de que trata este artigo ficarão suspensos até o respectivo atendimento pelo interessado.

Art. 54 - As infrações da presente Lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação e ao embargo administrativo, bem como a aplicação de multas pela Prefeitura Municipal, observadas no que for aplicável, as disposições dos demais textos legais pertinentes à matéria.

Art. 55 - Esta Lei é parte integrante do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial.

Art. 56 - Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art.57 - Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº.06/92, de 18 de maio de 1992.

Gabinete do Prefeito Municipal de Quilombo, Estado de Santa Catarina, em 15 de julho de 1996.

Antônio Rossetto
Prefeito Municipal

Registrada e Publicada em data supra.

Domingos Severino Sponchiado
Secretário da Administração.