

LEI COMPLEMENTAR Nº 047, DE 28 DE AGOSTO DE 2008.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Espaço Urbano e dá outras providências.

PREFEITO MUNICIPAL DE FLORES DA CUNHA.

Faço saber, em cumprimento ao disposto no inciso IV, do art. 63, da Lei Orgânica Municipal, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Sem prejuízo às disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei e dependerá de prévia aprovação e licenciamento pelos órgãos competentes do Município, do Estado e da União.

Art. 2º Os parcelamentos do solo previstos nesta Lei, somente serão permitidos no Espaço Urbano deste município, assim definidos em Lei.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I – Espaço Urbano: é a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo Plano Diretor Municipal, destinada a abrigar, predominantemente, as produções secundárias e terciárias, a habitação e as atividades institucionais de apoio ao Município em sua integralidade;

II – Espaço Rural: é a parcela do território não incluída no(s) Espaço Urbano(s), perímetros urbanos, destinada a abrigar, predominantemente, a produção primária, a agroindústria, a produção vinícola, o turismo e todas as atividades de apoio necessárias para o desenvolvimento das mesmas;

III – Parcelamento do Solo: é a divisão de terra, no Espaço Urbano, em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, de infraestrutura e com vista à edificação, podendo dar-se sob as formas de loteamento, desmembramento, fracionamento e condomínio de lotes por unidades autônomas;

IV – Loteamento: tipo de parcelamento de solo onde a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, requer abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

V – Desmembramento: tipo de parcelamento de solo onde a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário e infraestruturas existentes, desde que não implique na abertura de novas vias nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

VI – Fracionamento: tipo de parcelamento de solo onde a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário e infraestruturas existentes, desde que não implique na abertura de novas vias nem no

prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, dispensado a doação de áreas de uso público;

VII – Condomínio de lotes por unidade autônoma: tipo de parcelamento do solo resultante da subdivisão da gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, mas não vinculadas a ela, onde as áreas de uso comum correspondem a frações ideais e os serviços básicos são de responsabilidade e custeio dos condôminos, devendo ocorrer conforme o disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Decreto Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, e outras legislações pertinentes;

VIII – Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento para fins urbanos, até a edição desta Lei, com testada mínima para via pública;

IX – Quadra ou Quarteirão: área resultante do parcelamento do solo delimitada por vias públicas;

X – Lote: a unidade imobiliária resultante do parcelamento do solo, devidamente individualizada, dotada de infra-estrutura, destinada a edificação, com frente para via pública;

XI – Unidade Autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes por unidade autônoma destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial;

XII – Testada: limite do lote ou gleba que faz frente para a via pública;

XIII - Áreas de uso comum: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes dos condomínios que não sejam definidas como de unidades autônomas;

XIV – APV - Áreas de Preservação do Verde: aquelas destinadas a manutenção dos sistemas ambientais;

XV – APP - Áreas de Preservação Permanente: aquelas destinadas a manutenção dos sistemas ambientais;

XVI – Área de uso público: aquelas referentes a implantação de equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e as áreas verdes;

XVII – Logradouro ou via: parte da superfície do Espaço Urbano destinado ao trânsito e ao uso do público, oficialmente reconhecida e designada por um nome de acordo com legislação;

XVIII – Via de pedestres: são aquelas destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres;

XIX – Via pública oficial: é aquela titulada em nome do Município;

XX – Via de uso público: é aquela utilizada para circulação pública, mas não titulada em nome do Município.

CAPÍTULO II NORMAS GERAIS

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbano somente poderá ser feito nas formas de loteamento, desmembramento, fracionamento e condomínio de lotes por unidade autônoma.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em:

I - áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento da água;

II - em locais considerados contaminados ou fundadamente suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente recuperados;

III - em áreas sujeitas a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV - em locais onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

V - em áreas que integrem Unidades de Conservação da Natureza, criadas na forma de Lei;

VI - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários, mediante parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado;

VII - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis de proteção ao meio ambiente ou ao patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

VIII - áreas que abrigam florestas e demais formas de vegetação natural, situadas ou destinadas:

a) ao longo dos rios ou qualquer curso d'água, desde seu nível mais alto, em faixa marginal cuja largura mínima seja de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) de largura;

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, em faixa marginal nunca inferior a 30 (trinta) metros;

c) nas nascentes, mesmo nos chamados olhos d'água, seja qual for a situação topográfica, num raio de 50 (cinquenta) metros;

IX - áreas destinadas a formar faixas de proteção ao longo de rodovias ou ferrovias, linhas de transmissão de energia e gás canalizado, lagos artificiais, extração mineral e outras faixas consideradas não edificáveis, a critério do Município.

Art. 6º Respeitando o disposto no art. 10 da Lei 4.771, de 15 de setembro de 1965, em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou 16,7° (dezesseis vírgula sete graus), admitir-se-á o parcelamento em uma das seguintes hipóteses:

I - nas modalidades integradas à edificação;

II - se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão.

Parágrafo único. Nas áreas com declividade superior a 100% (cem por cento) ou 45° (quarenta e cinco graus) aplicam-se as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art. 7º Nos parcelamentos do solo as APPs poderão ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infraestrutura destinada a esporte, lazer, atividades educacionais e culturais ao ar livre, não

sendo essas áreas computadas no cálculo dos percentuais estabelecido na Seção I do Capítulo IV desta Lei, desde que:

I – a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ambientais das APPs;

II – a utilização da área não gere degradação ambiental;

III – haja autorização prévia da autoridade ambiental licenciadora.

Parágrafo único. No caso de loteamentos, sempre que forem destinadas áreas nos termos do caput deverão ser tituladas em nome do Município.

Art. 8º As APPs poderão ser transpostas pelo sistema viário ou para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais, ou para atividades consideradas de utilidade pública, bem como para obras exigidas pelo Poder Público ou por concessionárias de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não a descaracterize na sua totalidade.

Art. 9º O parcelamento do solo obedecerá às zonas de uso previstas no Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO III DAS NORMAS ESPECÍFICAS

Art. 10. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá solicitar a autoridade licenciadora que defina, com base nas legislações municipais pertinentes, as diretrizes para:

I – o uso e a ocupação do solo;

II – o traçado do sistema viário;

III – a reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto a sua localização;

IV – a reserva de faixas não edificáveis;

V – áreas legalmente protegidas.

§1º A autoridade licenciadora poderá definir, complementarmente, diretrizes relacionadas a forma de implantação.

§2º No caso da gleba a ser parcelada localizar-se sobre diferentes zonas urbanas, serão adotadas as normas correspondentes e aplicáveis a cada Espaço Urbano.

Art. 11. A autoridade licenciadora indeferirá, motivadamente, a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, nos casos previstos no artigo 5º desta Lei e quando caracterizadas as seguintes situações:

I – inadequação do empreendimento ao plano diretor;

II – situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes dos lotes ou unidades autônomas.

Art. 12. O projeto do parcelamento deverá ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas pela autoridade licenciadora.

Parágrafo único. O Município poderá solicitar estudos técnicos complementares, a serem apresentados pelo empreendedor, que sejam tidos como necessários e indispensáveis à comprovação do pleno atendimento ao disposto nesta Lei.

Art. 13. A implantação do parcelamento dependerá do atendimento de todas as exigências e condições estabelecidas com base nesta Lei para aprovação do projeto pela autoridade licenciadora, a ser formalizada pela emissão do Decreto Executivo de Aprovação.

Art. 14. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante no cronograma físico de implantação, sob pena de execução do instrumento de garantia e da aplicação das penalidades previstas nesta Lei.

Art. 15. Cumpridos os prazos de implantação das obras do parcelamento, a autoridade licenciadora vistoriará e receberá o empreendimento, mediante emissão do Termo de Recebimento.

Art. 16. Os alvarás de licença para construção somente serão expedidos após o recebimento final das obras do empreendimento.

Art. 17. As glebas e lotes resultantes de parcelamento deverão ter frente para via pública.

Art. 18. Quando houver edificações sobre a área da gleba ou lote resultante do parcelamento, deverão ser observados os requisitos urbanísticos previsto na legislação municipal pertinente.

Seção I Fracionamentos

Art. 19. Considera-se fracionamento o parcelamento de gleba ou lote desde que a área total parcelada seja de no máximo 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) para parcelamentos na Zona de Indústria, Comércio e Serviços – ZICS – e 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) para os demais casos.

Art. 20. Independente das dimensões da gleba ou lote, equiparar-se-ão ao fracionamento, as seguintes modalidades:

I - O parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante com qualquer dimensão, se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública estabelecida nesta Lei Municipal;

II - A divisão consensual ou judicial bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

a) dissolução da sociedade conjugal;

b) sucessão "causa mortis" ou antecessão legítima;

- c) dissolução de sociedade ou associações;
- d) extinção de condomínios constituídos.

§1º Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o de co-proprietários do imóvel original.

§2º Quando a divisão prevista no inciso II implicar na necessidade de abertura de vias, deverá atender o que dispõe o artigo 54 desta Lei.

Seção II Desmembramentos

Art. 21. Do desmembramento deverá resultar doação de áreas para uso público, nos percentuais previstos na Seção I do Capítulo IV desta Lei.

Art. 22. Nos desmembramentos de glebas situados em logradouros públicos desprovidos de infra-estrutura deverão ser atendidas as disposições do Capítulo V desta Lei.

Seção III Dos Condomínios de Lotes por Unidades Autônomas

Art. 23. A implantação de condomínio de lotes por unidades autônomas deverá observar, além das disposições desta norma, as previsões contidas na Lei Federal nº4.591/64, no Decreto-Lei nº 271/67 e demais ordenamentos regentes da matéria.

Art. 24. Os condomínios de lotes por unidade autônoma deverão:

I – adequar-se ao sistema viário projetado no Plano Diretor Municipal, não podendo obstruí-lo;

II - ser cercados até uma altura máxima de 3 (três) metros, excetuando-se os casos em que a topografia tornar inviável a sua execução;

III – possuir um acesso identificado como principal.

Art. 25. Os condomínios de lotes por unidade autônoma deverão executar as suas expensas toda a infra-estrutura prevista nesta Lei, bem como respeitar as demais exigências legais pertinentes ao assunto.

Art. 26. Os critérios de uso e ocupação do solo no interior do condomínio de lotes por unidade autônoma, inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer as limitações impostas pelo Plano Diretor Municipal - PDM, Código de Obras e demais legislações pertinentes, devendo ter sua tramitação normal junto aos órgãos da Administração Municipal.

§ 1º A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre o uso e ocupação do solo, respeitando os limites e parâmetros fixados pela legislação municipal, estadual e federal.

§ 2º A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, que responderão diretamente pelas penalidades cabíveis por eventual infração.

§ 3º Respeitadas as disposições legais pertinentes, poderão os condomínios estipular normas internas relativamente ao uso e ocupação do solo.

§ 4º Cada unidade autônoma de lote será tratada individualmente para fins de aprovação de projetos construtivos, por força e nos limites da presente lei, da legislação aplicável, da convenção e do memorial descritivo do condomínio, dispensada a anuência dos demais condôminos.

§ 5º Aplicar-se-á a cada unidade autônoma de lote, considerada sua área privativa, os índices urbanísticos previstos no Plano Diretor Municipal e demais leis municipais, estaduais e federais, além das disposições da convenção de condomínio.

Art. 27. Será de responsabilidade exclusiva dos condôminos a manutenção das áreas e bens de uso comum do condomínio.

Art. 28. As áreas de Preservação Permanente não poderão ser fracionadas, devendo a propriedade das mesmas ser registrada como área de uso comum dos condôminos, na proporção de suas frações ideais, estando a manutenção e conservação sob sua responsabilidade, ressalvados os casos previstos no art. 8º desta Lei.

Seção IV

Dos Parcelamentos de Interesse Social

Art. 29. Considera-se parcelamentos de interesse social aqueles que apresentam características especiais, por destinarem-se especificamente à população de baixa renda, observando o que determina a presente Lei e as demais que regulamentam o assunto.

Art. 30. Os parcelamentos de interesse social, como caracterizados nesta Lei, somente poderão ser de iniciativa dos Poderes Públicos Municipal, Estadual ou Federal, podendo haver parceria com a iniciativa privada, através de “operações urbanas consorciadas”, conforme previsto no PDM e amparada na Lei Federal nº 10.257/2001.

§ 1º Os parcelamentos de interesse social serão regidos, integralmente, pelo que determina esta Lei, com exceção dos critérios referentes ao sistema viário e área mínima de lote que deverão ser alterados através de legislação específica.

§ 2º É vedada a venda, doação ou sessão de lotes, de loteamentos populares, sem que os mesmos estejam registrados no Cartório de Imóveis, bem como sem que a infra-estrutura esteja concluída conforme o estabelecido nesta Lei.

CAPÍTULO IV

REQUISITOS URBANISITICOS

Seção I

Das Normas

Art. 31. Para cada zona do Espaço Urbano, serão estabelecidos padrões de parcelamento do solo, descritos na tabela a seguir:

Parcelamento do Solo para fins Urbanos

Zona	Tipo de Parcelamento	Área Máxima	Lote	Testada	Quarteirão a) Área Máxima (m ²) b) Comprimento Máximo (m)	Área de Preservação do Verde	Área de uso Público (não viária)
		Parcelável (m ²)	Mínimo (m ²)	Mínima (m)			
ZM1	Loteamento	s/ restrição	300	12	a) 14.400,0 b) 180	s/ restrição	15%
	Desmembramento	s/ restrição	300	12	b) 180	s/ restrição	5%
	Fracionamento	5.000,00	300	12	b) 180	s/ restrição	s/ restrição
	Condomínio de Lotes	50.000,00	500	14	s/ restrição	s/ restrição	15%
ZM2	Loteamento	s/ restrição	300	12	a) 14.400,0 b) 180	s/ restrição	15%
	Desmembramento	s/ restrição	300	12	b) 180	s/ restrição	5%
	Fracionamento	5.000,00	300	12	b) 180	s/ restrição	s/ doação
	Condomínio de Lotes	120.000,00	500	14	s/ restrição	s/ restrição	15% fora do empreend.
ZR	Loteamento	s/ restrição	300	12	a) 14.400,0 b) 180	s/ restrição	15%
	Desmembramento	s/ restrição	300	12	b) 180	s/ restrição	5%
	Fracionamento	5.000,00	300	12	b) 180	s/ restrição	s/ doação
	Condomínio de Lotes	14.400,00	500	14	s/ restrição	s/ restrição	15% fora do empreend.
ZRE	Loteamento	s/ restrição	500	12	a) 25.200,00 b) 280	5%	5%
	Desmembramento	s/ restrição	500	12	360	s/ restrição	5%
	Fracionamento	5.000,00	500	12	360	s/ restrição	s/ doação
	Condomínio de Lotes	120.000,00	500	12	s/ restrição	5%	5% fora do empreend.
ZRAI	Loteamento	s/ restrição	800	18	a) 25.200,00 b) 280	10%	10%
	Desmembramento	s/ restrição	800	18	360	s/ restrição	5%
	Fracionamento	5.000,00	800	18	360	s/ restrição	s/ doação
	Condomínio de Lotes	120.000,00	1000	18	s/ restrição	10%	5% fora do empreend.
ZRAII	Loteamento	s/ restrição	600	14	a) 25.200,00 b) 280	5%	10%
	Desmembramento	s/ restrição	600	14	360	s/ restrição	5%
	Fracionamento	5.000,00	600	14	360	s/ restrição	s/ doação
	Condomínio de Lotes	120.000,00	800	14	s/ restrição	5%	10% fora do empreend.
ZRAIII	Loteamento	s/ restrição	400	12	a) 14.400,0 b) 180	5%	5%
	Desmembramento	s/ restrição	400	12	b) 180	s/ restrição	5%
	Fracionamento	5.000,00	400	12	b) 180	s/ restrição	s/ doação
	Condomínio de Lotes	120.000,00	600	12	s/ restrição	5%	5% fora do empreend.

ZICS	Loteamento	s/ restrição	1.000	18	a) 36.000,0 b) 360	s/ restrição s/ restrição	5%
	Desmembramento	s/ restrição	1.000	18	b) 360	s/ restrição	5%
	Fracionamento	5.000,00	1.000	18	b) 360	s/ restrição	s/ doação
	Condomínio de Lotes	250.000,00	1.000	18	s/ restrição	s/ restrição	5% fora do empreend.

ZUE	Loteamento	s/restrição	300	12	b) 240	s/ restrição	10%
	Desmembramento	s/ restrição	300	12	b) 240	s/ restrição	5%
	Fracionamento	5.000,00	300	12	b) 240	s/ restrição	s/ doação
	Condomínio de Lotes	50.000,00	600	12	s/ restrição	5%	10 % fora do empreend.

Seção II Dos Quarteirões e Lotes

Art. 32. Os quarteirões e lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos e fracionamento bem como os condomínios de lotes por unidades autônomas, de que trata esta Lei deverão obedecer aos padrões urbanísticos da Seção I do Capítulo IV desta Lei, do Plano Diretor Municipal e das demais legislações pertinentes.

Art. 33. A relação máxima entre testada e profundidade para os lotes será de 1/5 (um quinto).

Art. 34. Será permitido o fracionamento em que resultem terrenos com testada mínima de 10 (dez) metros, desde que a área original tenha registro anterior à data de onze de junho do ano de mil novecentos e noventa e um, a área mínima prevista em Lei.

Art. 35. Os condomínios de lotes por unidades autônomas de que trata esta Lei não poderão prejudicar a continuidade do sistema viário previsto no Plano Diretor Municipal.

Art. 36. Não será permitido o parcelamento do solo sob forma de desmembramento ou fracionamento quando resultar em faixa de lotes contíguos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros para Zona Urbana Especial – ZUE, e 180 (cento e oitenta) metros para os demais casos, caracterizando-se neste caso, um loteamento.

Art. 37. Nenhum lote poderá ter frente voltada para vias de pedestres.

Art. 38. Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos, conforme padrão adotado pelo Poder Executivo Municipal e sua colocação e manutenção ficarão a cargo do responsável pelo parcelamento, até a entrega definitiva do empreendimento.

Art. 39. As extensões máximas de quarteirões poderão ser alteradas para mais, mediante parecer dos órgãos técnicos competentes, quando as condições de ordem topográfica, paisagística ou ambiental, assim o exigirem.

Art. 40. As áreas de APP, APV, faixas de domínio e áreas não edificáveis, integrante de lote ou unidade autônoma deverá ser averbada na matrícula respectiva, não se admitindo qualquer tipo de intervenção, salvo as de baixo impacto ambiental e poderá ser computada na área total do referido imóvel para aplicação do coeficiente de aproveitamento e para definição da área máxima de construção.

Seção III Das Vias de Comunicação

Art. 41. É de competência do Poder Executivo a classificação das vias propostas nos projetos de loteamento em vias estruturais, principais, secundárias, locais e locais condominiais, conforme as diretrizes urbanísticas.

§ 1º Via principal é aquela destinada ao trânsito e tráfego de veículos de circulação geral, fazendo a ligação/conexão: entre as vias estruturais, entre a perimetral urbana e uma via estrutural, entre uma via estrutural e a RS 122, entre uma via estrutural e a Avenida.

§ 2º Via secundária é aquela destinada à canalização do tráfego para as vias principais.

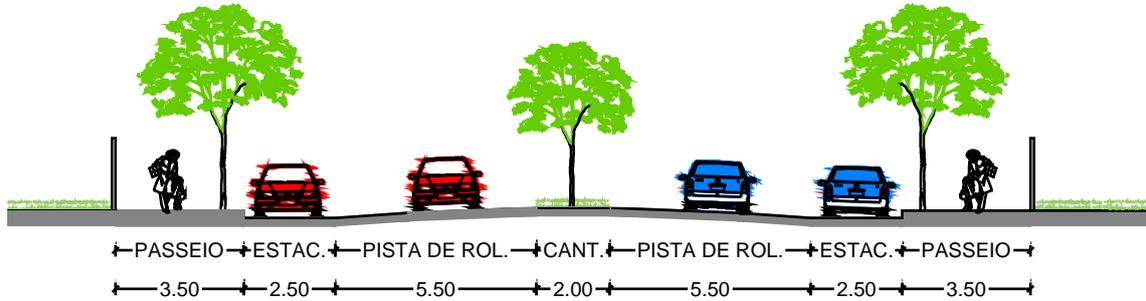
§ 3º Via local é aquela destinada ao acesso para um pequeno número de lotes caracterizada por ser sem saída.

§ 4º Via local condominial é aquela admitida, nos condomínios de lotes por unidades autônomas, que em função da independência dos serviços públicos serão adaptadas para cada situação a critério do empreendedor.

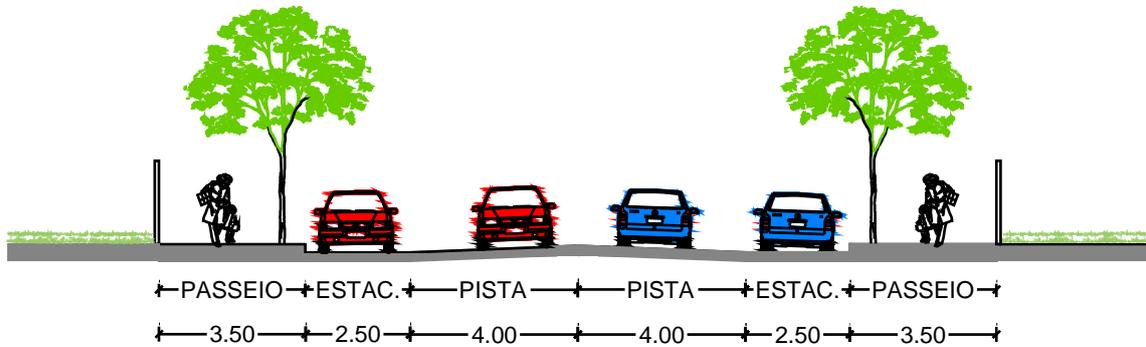
Art. 42. Sem prejuízo de outras disposições desta Lei, a largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões mínimo:

Vias de Comunicação						
Tipo de Via	Principal (m)		Secundária (m)	Local (m)	Local Condominial (m)	
	Com Canteiro Central	Sem Canteiro Central				
Largura Total Mínima	25,0	20,0	16,0	13,0	9,00	
Largura Mínima de Passeio	2x3,5	2x3,5	2x2,5	2x2,5	2x1,50	
Largura da Faixa de Rolamento (Incluindo Estacionamento)	16,0	13,0	11,0	8,0	6,00	
Inclinação Longitudinal	Máxima	15,0%	15,0%	15,0%	20,0%	s/ restrição
	Mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

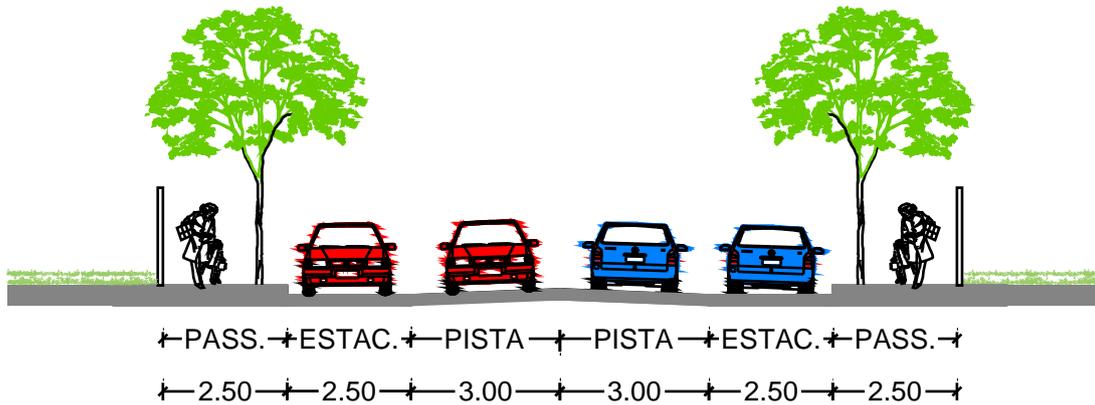
VIA PRINCIPAL COM CANTEIRO



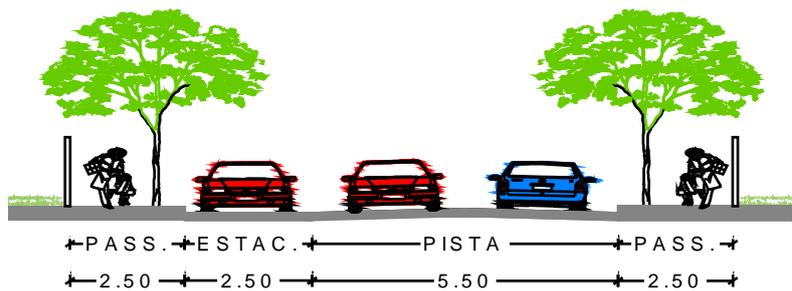
VIA PRINCIPAL SEM CANTEIRO



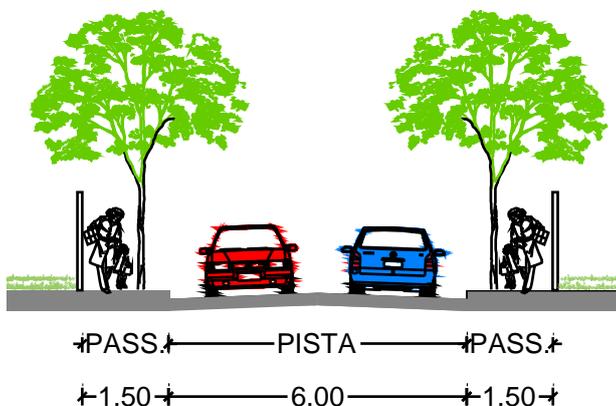
VIA SECUNDÁRIA



VIA LOCAL



VIA LOCAL CONDOMINAL



§ 1º O nivelamento e a largura das vias propostas deverão ser compatibilizados com os arruamentos adjacentes.

§ 2º O projeto das vias, com exceção das vias locais, deverá possibilitar sua articulação com o terreno natural adjacente.

§ 3º As vias sem saída deverão possuir praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 16 (dezesseis) metros, nunca inferior ao dobro da largura da pista e sua extensão somada à praça de retorno não deverá exceder 150m (cento e cinquenta metros).

§ 4º As vias de pedestre somente serão permitidas nos condomínios de lotes, devendo ter largura mínima de 03 (três) metros, declividade máxima de 20% (vinte por cento) e acima deste percentual deverá ser em forma de escadaria.

§ 5º Nos parcelamentos localizados na Zona de Indústria, Comércio e Serviço – ZICS, somente serão permitidas vias de comunicação que obedeçam ao padrão mínimo das vias principais, nunca podendo ser sem saída.

Art. 43. Os passeios deverão apresentar declividade mínima transversal de 3% (três por cento), desde a testada até o meio fio.

Art. 44. A altura do meio-fio não poderá ultrapassar a 0,15m (quinze centímetros).

Art. 45. O ângulo de interseção horizontal de duas vias será, no mínimo igual a 60° (sessenta graus), salvo maiores exigências estabelecidas pelo Poder Executivo.

Art. 46. Nos parcelamento ao longo de dutos, adutoras, linhas de transmissão de alta tensão e assemelhados será obrigatória a reserva de faixas não edificáveis dimensionadas de acordo com legislações pertinentes.

Art. 47. Os parcelamentos situados ao longo da rodovia estadual deverão cumprir as exigências estabelecidas pelo órgão estadual competente.

Art. 48. Todos os loteamentos deverão incorporar ao seu traçado viário as vias de circulação previstas no Plano Diretor Municipal e leis pertinentes, além de assegurar a continuidade das vias públicas oficiais.

Art. 49. O Município poderá determinar, em vista das necessidades e no interesse público, a previsão de continuidade da via projetada.

Art. 50. Somente poderão ser parceladas glebas com acesso direto a via pública em boas condições de trafegabilidade.

Parágrafo único. A necessidade de criação de via pública articulando e ligando o parcelamento ao sistema viário municipal somente será deferida desde que o loteador suporte, as suas expensas, todos os ônus decorrentes.

Seção IV

Das Áreas de Uso Público e das Áreas de Preservação do Verde

Art. 51. Do parcelamento na forma de loteamento, desmembramento e condomínio de lotes por unidade autônoma, deverão ser reservadas áreas para uso público conforme Seção I do Capítulo IV desta Lei.

§ 1º Excetua-se, para efeito de cálculo do percentual referido no *caput*, as áreas correspondentes à faixa de domínio da rede de transmissão de alta tensão e as de preservação permanente.

§ 2º A área referida no *caput* poderá ser substituída por intervenções e medidas com o objetivo de alcançar em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, conforme previsão da Lei do Plano Diretor Municipal, desde que configure real interesse público, com equivalência de valores.

§ 3º As áreas destinadas a uso público correspondente aos parcelamentos sob a forma de condomínio de lotes por unidade autônoma, serão alocadas fora dos limites do empreendimento e, em local a ser definido pelo Município, dentro do Espaço Urbano.

§ 4º As áreas doadas ao Poder Público deverão ser dotadas de toda a infraestrutura exigida nesta Lei.

§ 5º A área referida no *caput* deverá ter, no mínimo 300 (trezentos) metros quadrados, com testada para via pública não inferior a 12 (doze metros).

Art. 52. Serão reservadas áreas de preservação do verde para minimização dos impactos gerados a partir da ocupação territorial, devendo:

I - situarem-se em locais com relevante importância para manutenção de suas características e conservação do patrimônio ambiental;

II - destinar-se somente a áreas de uso coletivo com a finalidade de lazer passivo e contemplativo;

III - passar ao domínio público quando resultantes de loteamentos;

IV - Integrar-se a fração ideal correspondente de cada unidade autônoma, quando resultantes de condomínio de lotes, sendo de responsabilidade do condomínio a sua manutenção.

CAPÍTULO V DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 53. As obras de infra-estrutura dos parcelamentos, somente poderão ter a licença para início, após assinatura do “Termo de Compromisso e Garantia de Execução das Obras” vinculado ao Decreto Executivo de Aprovação, onde o empreendedor se compromete a realizar todas as obras no prazo estabelecido por esta Lei.

Art. 54. Nos parcelamentos de solo o empreendedor deverá executar:

I - a abertura da largura total do logradouro, incluindo pista de rolamento e passeio;

II – pavimentação da pista de rolamento das vias;

III – colocação de meio fio;

IV – instalação do sistema de abastecimento de água potável;

V – instalação do sistema de abastecimento de energia elétrica;

VI – instalação do sistema de drenagem e esgotamento pluvial;

VII – instalação do sistema de esgotamento sanitário, com o devido processo de tratamento de efluentes;

VIII – implantação do sistema de iluminação pública;

IX – colocação de muros ou cercas nas áreas de uso público;

X – construção de pontes e bueiros para preservação de córregos e arroios existentes;

XI – construção de muros de arrimo necessários para contenções;

XII – pavimentação dos passeios que delimitam as áreas de uso público;

XIII – recuperação de taludes e outras áreas de risco, que por sua natureza exijam tratamento especial.

Parágrafo único. Considerando as características específicas de cada área, o Município poderá, através de seu departamento técnico, solicitar adaptações na implantação da infra-estrutura.

Art. 55. Aplicar-se-ão aos desmembramentos de glebas situadas em logradouros públicos oficiais desprovidos de infra-estrutura, as disposições previstas no artigo 54 desta Lei.

Art. 56. Mediante autorização para início das obras de infra-estrutura, o proprietário do parcelamento ou o responsável estará obrigado:

I – a executar as suas expensas, no prazo fixado no cronograma, todas as obras constantes nos projetos e memoriais descritivos aprovados, bem como cumprir fielmente as especificações constantes nos mesmos e de conformidade com esta Lei;

II – a colocar marcos de alinhamento e nivelamento em concreto, georeferenciados de acordo com as coordenadas do Município;

III – a facilitar a fiscalização do Poder Público, em qualquer tempo, durante a execução das obras;

IV – a fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação dos lotes, a condição de que os mesmos somente poderão receber edificações

depois de terem sido executadas todas as obras de infra-estrutura de acordo com as exigências do Município.

Art. 57. As vias projetadas constantes no Plano Diretor Municipal que cruzarem a área a ser parcelada, deverão receber toda a infra-estrutura definida no artigo 54 desta Lei.

CAPÍTULO VI DA RESPONSABILIDADE E DA GARANTIA

Art. 58. É encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento a demarcação das quadras e lotes, bem como a execução das obras exigidas pela presente Lei, cujos trabalhos serão fiscalizados pelos órgãos competentes, de acordo com suas normas específicas.

Art. 59. As áreas destinadas ao sistema viário, ao uso público e APP exigidas por esta Lei, independentemente de indenização, passarão ao domínio público municipal a partir da data de registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, sem qualquer indenização.

Art. 60. As áreas de uso público, bem como as vias resultantes do parcelamento, não poderão ter sua destinação alterada, salvo nas seguintes hipóteses, observados, respectivamente, os artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979:

I - caducidade do ato administrativo de aprovação;

II - cancelamento do registro do parcelamento;

III - alteração parcial do parcelamento registrado, desde que aprovada pelo Município.

Parágrafo único. O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a fins distintos daqueles previstos no projeto aprovado, salvo venda ou permuta para aquisição de outra área equivalente, a fim de melhor recolocar a atividade pública, na forma da legislação municipal pertinente.

Art. 61. A aprovação dos projetos de parcelamento para os quais esta Lei exija a execução de obras de infra-estrutura fica condicionada a prestação de garantia e assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor.

Art. 62. As modalidades de garantia são as seguintes:

I - garantia hipotecária ou anticrética;

II - caução em dinheiro, em título de dívida pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro-garantia.

Art. 63. A garantia terá o valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceito pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária que corresponderá, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da área total de lotes.

Parágrafo único. Poderão ser oferecidos como garantia outros bens imóveis devidamente avaliados que garantam a execução da infra-estrutura.

Art. 64. Quando se trata de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por registro público, onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pelo Município.

§ 1º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de vias, áreas de uso público, áreas não edificáveis e áreas de preservação permanente constantes do projeto de parcelamento.

§ 2º A garantia hipotecária só poderá ser prestada sob a forma de primeira hipoteca, mediante registro à margem da respectiva matrícula.

§ 3º Os lotes dados em garantia hipotecária não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigidas por esta Lei.

§ 4º Sempre que houver viabilidade técnica, a critério do Município, os lotes dados em garantia hipotecária deverão ser agrupados.

Art. 65. A garantia prestada será liberada parcialmente, de acordo com a efetiva execução do cronograma de obras constante no processo de aprovação do parcelamento, mediante verificação e aprovação pelo setor competente da municipalidade, sem prejuízo à efetiva garantia que deverá remanescer quanto às obras ainda pendentes de execução.

CAPÍTULO VII DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 66. Após o cumprimento das formalidades legais tendentes a aprovação e liberação do projeto, o empreendedor obrigará-se a executar, às suas expensas, no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, todas as obras constantes nos projetos aprovados e rigorosamente de acordo com as exigências dos órgãos competentes.

§ 1º O prazo estipulado neste artigo poderá excepcionalmente ser prorrogado por, no máximo, 12 (doze) meses, a critério do Município, mediante o pagamento de novos emolumentos.

§ 2º Durante a execução das obras de infra-estrutura, especialmente as de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, deverá o responsável técnico comunicar, previamente, o término da execução das canalizações, antes do seu reaterro, para que o Município, por meio de vistoria, possa verificar a sua correta execução.

§ 3º Caso, posteriormente à aprovação definitiva do projeto, o empreendedor constate a necessidade de alterações no projeto, deverá submetê-las para aprovação perante os órgãos competentes da Municipalidade.

§ 4º Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, o Município poderá executá-los, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes previamente hipotecados, na forma da legislação pertinente, que se constituirão em bens dominiais do Município.

Art. 67. Finalizada a execução das obras e serviços do empreendimento, o Município procederá vistoria a fim de verificar o efetivo cumprimento das exigências contidas nesta lei e nos projetos aprovados e, ato seqüência, mediante requerimento do empreendedor, poderá expedir o competente "Termo de Recebimento".

Parágrafo único. Constatadas irregularidades na execução das obras e serviços, ficará o proprietário obrigado a repará-las, a suas expensas, sob pena do Município executar o reparo, exigindo do empreendedor o pagamento da quantia despendida, a qual deverá ser paga no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de inscrição em dívida ativa e ou execução da hipoteca.

CAPÍTULO VIII DAS PENALIDADES

Art. 68. Verificada a existência de quaisquer violações às disposições desta Lei, o Município notificará o proprietário e o responsável técnico para que paralise as obras e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação, proceda a regularização da ocorrência.

Art. 69. Se não forem cumpridas as exigências constantes na notificação dentro do prazo concedido, será lavrado Auto de Infração ou Auto de Embargo das Obras, com aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recursos ao Município, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento do Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º Depois de lavrado o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

Art.70. Pela infração das disposições da presente Lei Municipal, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas nos artigos 50, 51 e 52 da Lei Federal n.º 6.766/79, serão aplicadas ao empreendedor as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

I - por iniciar a execução das obras sem projeto: R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por hectare;

II - por executar o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por hectare;

III - pelo prosseguimento de obra embargada: R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia, a partir da data do embargo;

IV - por aterrar, estreitar, obstruir e ou desviar cursos d'água sem licença do Município ou órgão competente, ou fazê-lo sem as precauções técnicas necessárias, de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais no escoamento das águas: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por hectare;

V - por vender através de contratos de particulares ou outros do gênero, lotes sem projeto ou em desacordo com o projeto aprovado: R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por lote;

VI - por outras infrações não discriminadas neste artigo: R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia enquanto perdurar a irregularidade.

§ 1º Na reincidência da mesma infração as multas serão aplicadas em triplo.

§ 2º O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 71. O Município não se responsabilizará por qualquer diferença que porventura se verifique, tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões, em relação ao projeto aprovado.

Art. 72. O empreendedor deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes ou unidades autônomas de condomínios, as restrições de natureza ambiental e urbanística quanto à utilização dos mesmos em decorrência do projeto aprovado, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado.

Art. 73. Todos os laudos, projetos e obras referidos nesta Lei, ou que sejam exigidos complementarmente, deverão ser elaborados por profissionais habilitados na forma da lei e serão exigidas as competentes Anotações de Responsabilidade Técnica.

Art. 74. Nas dependências do empreendimento, em local visível, deverão ser colocadas placas contendo a data estipulada pelo Município para término das obras, o número da inscrição no Cartório e Registros de Imóveis, o nome dos responsáveis técnicos, sua identificação legal e telefone, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 75. O proprietário ou responsável pelo empreendimento, enquanto não aprovado definitivamente seu projeto, fica proibido de realizar propaganda de forma direta para a alienação de lotes.

Art. 76. A denominação das vias de comunicação e demais logradouros públicos será estabelecida pelo Poder Público Municipal.

Art. 77. Os empreendedores e seus responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências técnicas contidas nos projetos aprovados pelo Município, bem como pela fiel execução destes.

Art. 78. Os parcelamentos do solo na forma de loteamento, já implantados ou em fase de implantação, ou que tenham os projetos aprovados, poderão mudar sua destinação para condomínio de lotes por unidade autônoma, desde que cumpram, integralmente, o estabelecido na presente Lei.

Art. 79. O Poder Executivo, com parecer favorável da equipe técnica do Município e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado, quando necessário, poderá estabelecer normas adicionais, para execução de obras e serviços complementares exigidos nesta Lei.

Art. 80. Os processos de parcelamento do solo que estiverem tramitando na Prefeitura Municipal, em fase de solicitação de diretrizes, na data de publicação desta Lei, deverão adequar-se às suas exigências.

Art. 81. Os casos omissos ou que apresentarem situações que colidam com esta Lei serão julgados pela equipe técnica do Município, mediante parecer e análise pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado.

Art. 82. O Poder Executivo no prazo de 60 (sessenta) dias, regulamentará por Decreto os procedimentos administrativos para aprovação e execução dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 83. Ficam revogadas as seguintes Leis Municipais:

I - Lei Municipal nº. 1.452, de 11 de junho de 1991;

II – Lei Municipal nº. 1.858, de 16 de outubro de 1996;

III – Lei Complementar nº. 019, de 14 de julho de 2005.

Art. 84. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Flores da Cunha, aos vinte e oito dias do mês de agosto do ano de dois mil e oito.

RENATO CAVAGNOLI
Prefeito Municipal