

LEI Nº 2.940, DE 17 DE SETEMBRO DE 2020.

Institui a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Urussanga/SC e dá outras providências.

PREFEITO MUNICIPAL DE URUSSANGA. Faço saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono a presente lei.

TÍTULO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE URUSSANGA

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos desta Lei, fica sujeito à aprovação prévia da Prefeitura.

Art. 2º Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados nesta lei e na lei de Zoneamento, Uso e Ocupação.

Parágrafo único. São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outros fins que não compreendam a exploração agropecuária ou extrativista.

Art. 3º O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação estadual e federal pertinente.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de 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 de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§3º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Município de Urussanga.

§4º Consideram-se infraestrutura básica para loteamentos os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, sistema de tratamento de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, vias de circulação pavimentadas, seja por asfalto, lajotas ou paralelepípedos, passeios públicos pavimentados de acordo com legislação específica municipal, e arborizados, com o plantio de pelo menos uma muda a cada dois lotes, protegida por gradil, sem prejudicar a mobilidade urbana, conforme normas definidas pelo órgão competente da Administração Municipal.

§5º Consideram-se infraestrutura básica para desmembramentos os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, demarcação dos lotes, via pavimentada e energia elétrica.

Art. 4º Na área rural, será permitido somente parcelamento do solo para fins rurais, obedecendo à fração mínima de parcelamento da região estabelecida pelo órgão federal competente.

Art. 5º As normas de parcelamento do solo tem por objetivos:

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

II - Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas, entendidas estas como:

a) Áreas com ausência de infraestrutura urbana demandada;

b) Áreas de risco à saúde e/ou à segurança;

c) Áreas de interesse ambiental.

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

IV - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 6º As ações de parcelamento do solo no território do Município deverão estar adequadas aos elementos estruturadores do território, em especial:

I - As áreas verdes, principalmente aquelas de cobertura vegetal arbórea;

II - As características geotécnicas e a topografia do terreno;

III - As nascentes e os cursos d'água existentes;

IV - A conservação das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial;

V - A adequação do traçado urbanístico proposto ao sistema de circulação existente.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes que seja implantado um sistema de drenagem da área e sem prejuízo da necessidade de elaboração dos estudos técnicos de impacto ambiental;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que se tenham sido previamente eliminados os riscos à população;

III - Em terrenos situados nas áreas de especial interesse ambiental, notadamente:

a) Topos de morro e áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

b) Mananciais e áreas de captação de água para abastecimento atual ou futuro;

c) Ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água, sejam estes naturais ou artificiais;

d) Fundos de vale e faixas sanitárias dos corpos d'água;

e) Reservas florestais e ecológicas;

f) Áreas de paisagem notáveis.

IV - Em terrenos situados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

V - Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

VI - Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;

VII - Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

Art. 8º Nenhum curso d'água poderá ser canalizado, alterado, retificado ou desviado sem o licenciamento dos órgãos competentes e aprovação da Prefeitura.

Art. 9º Para os fins de parcelamento, nas áreas com declividade entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento), assim como em terrenos com condições hidrológicas complexas e declividades de 0 (zero) a 5% (cinco por cento), ou terrenos que apresentem risco geológico, será exigido laudo geotécnico, elaborado por profissional habilitado, devidamente acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Art. 10. Os projetos de parcelamento para o solo urbano situado na Área de Especial Interesse Cultural-I deverão ser:

I - Apresentados à Prefeitura para que sejam submetidos à apreciação por seu órgão competente, a quem competirá emitir parecer técnico acerca de sua viabilidade ou inviabilidade;

II - Aprovados ou reprovados pelo Conselho do Município de Urussanga, após recebimento e apreciação do parecer técnico referido no inciso I.

Art. 11. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, ou desmembramento, considerando-se, para os fins previstos nesta Lei:

I - Loteamento: A subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - Desmembramento: A subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

Parágrafo único. Não caracteriza loteamento a execução de obras de vias públicas de circulação efetivada pelo Município, seja através de sua abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, de acordo com planos e prioridades, com vistas a dar continuidade e estruturar sua malha viária.

Art. 12. Considera-se remembramentos, unificação, ou anexação a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.

Parágrafo único. Os loteamentos populares e os loteamentos de interesse social não poderão ser objeto de projetos de remembramentos.

Art. 13. Os loteamentos serão divididos em três categorias:

I - Loteamentos convencionais;

II - Loteamentos populares;

III - Loteamentos de interesse social.

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

§2º Loteamentos populares são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura mínima e são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.

§3º Loteamentos de interesse social são aqueles executados pelo poder público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura mínima, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

§4º Os loteamentos de interesse social e os loteamentos populares só poderão ser realizados nas Áreas de Especial Interesse Social.

§5º Lei Municipal específica tratará da concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o loteamento popular com infraestrutura básica.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 14. Constituem áreas de uso público para fins de parcelamento:

I - Áreas destinadas ao sistema de circulação;

II - Áreas institucionais, que são as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - Áreas verdes, que são espaços de uso público com cobertura vegetal arbustivo-arbórea, permitindo seu uso para atividade de lazer.

Parágrafo único. As áreas de uso público devem obedecer ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos, e ser cedidas ao Município, ao qual compete a escolha da conformação e localização dessas áreas por instrumento público, sem qualquer ônus, no ato da aprovação do parcelamento do solo.

Art. 15. No parcelamento do solo é obrigatória a destinação de áreas de uso público nas seguintes proporções:

I - Nos parcelamentos situados na Zona Urbana Mista de Comércio e Serviço, as áreas de uso público serão de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, dos quais serão destinados:

a) Um mínimo de 7% (sete por cento) da área transferida para domínio público se destinará para áreas verdes de lazer e espaços livres de uso público, respeitando a proporção de 8m² por habitante no mínimo, conforme dispositivos da Legislação Estadual;

b) Um mínimo de 8% (oito por cento) da área transferida para domínio público se destinará para equipamentos comunitários, no mínimo;

c) Mínimo de 12% (doze por cento) da área transferida para domínios públicos se destinará para sistema de circulação, no mínimo.

II - Nos parcelamentos situados na Zona Urbana Central, nas Zonas Urbanas de Ocupação Prioritária I, II e III e na Zona de Urbanização Específica, as áreas de uso público serão de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, dos quais serão destinados:

a) Um mínimo de 7% (sete por cento) da área total da gleba para áreas verdes;

b) Um mínimo de 8% (oito por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

III - Nos parcelamentos situados na Zona Urbana de Ocupação Controlada, as áreas de uso público serão de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, dos quais serão destinados:

a) Um mínimo de 7% (sete por cento) da área total da gleba para áreas verdes;

b) Um mínimo de 8% (oito por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§1º As áreas de uso público deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observando-se que para as áreas destinadas ao sistema de circulação, deverão ser seguidas as diretrizes de projetos do sistema viário.

§2º Nos desmembramentos, o proprietário fica isento de ceder áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, devendo ser mantidas as porcentagens mínimas definidas para as Áreas Verdes referidas nos incisos I, II, e III do caput do presente artigo.

§3º Nos desmembramentos dos quais resultem até 5 (cinco) lotes, fica o proprietário isento da obrigação da cessão de áreas de uso público ao Município.

§4º No parcelamento das áreas remanescentes da gleba, cujo desmembramento anterior tenha ocorrido num prazo inferior a 5 (cinco) anos, e onde o somatório dos lotes parcelados neste período corresponda a mais de 5 (cinco) lotes, será exigida a observância aos parágrafos primeiro, segundo e terceiro deste artigo.

§5º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais, energia elétrica, pavimentação, rede telefônica, e outros que venham a ser criados e como tal classificados.

§6º Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários deverão ter acesso por via de circulação com, no mínimo, 15m (quinze metros) de largura.

Art. 16. Os lotes reservados às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários devem ter área mínima de 720m² (setecentos e vinte metros quadrados) e testada mínima de 24m (vinte e quatro metros).

Art. 17. As áreas verdes não poderão, em qualquer hipótese, ter alterados sua destinação, fins e objetivos originalmente estabelecidos.

§1º As Áreas Verdes devem estar localizadas, preferencialmente, junto às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§2º Não poderá ser prejudicado o acesso público às áreas verdes.

Art. 18. As áreas de preservação definidas nesta Lei, localizadas no interior de glebas que sejam objeto de parcelamento, deverão ser convenientemente delimitadas e assegurada a sua destinação.

Art. 19. No percentual de áreas de uso público previsto nos incisos I, II e III do caput do art. 15, poderão ser computadas as áreas de especial interesse ambiental existentes no interior da gleba até o limite máximo de 10% (dez por cento) do total de áreas verdes, como espaços para o convívio social, desde que garantida a conservação ambiental e a devida urbanização pelo loteador.

Art. 20. As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de uso institucional se aplicam aos desmembramentos, quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.

Seção I

Dos Loteamentos De Interesse Social

Art. 21. Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de áreas especiais de interesse social, com a anuência do Conselho do Município de Urussanga, admite-se a ocupação e a construção simultâneas 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.

§1º Os lotes resultantes do parcelamento para fins de habitação de interesse social deverão ter frente mínima de 10m (dez metros), área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados).

§2º Nos loteamentos de interesse social, a áreas de uso público serão, no mínimo, de 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, dos quais um mínimo de 7% (sete por cento) da área total da gleba será destinado especificamente a áreas verdes e 8% (oito por cento) a áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§3º As obras de infraestrutura exigidas nos incisos I a VI do caput deste artigo serão executadas pelo Poder Público em prazo a ser estabelecido pelo Conselho do Município de Urussanga.

Seção II Do Parcelamento e das Faixas Não-Edificáveis

Art. 22. Para os efeitos de parcelamento do solo, serão consideradas como áreas não-edificáveis:

- I - As faixas de domínio público de rodovias e ferrovias;
- II - As faixas marginais dos recursos hídricos.

§1º Nas faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável mínima de 5m (quinze metros) de cada lado.

§2º Nas faixas marginais dos recursos hídricos existentes em área de loteamento, deverão obrigatoriamente ser respeitados os afastamentos mínimos estabelecidos pela Lei Federal nº 4.771/1965, detalhada pelas Resoluções 302 e 303 do CONAMA, ou outras que venham a complementá-las ou substituí-las.

§3º As faixas marginais dos recursos hídricos referidas no parágrafo anterior são áreas de preservação permanente, não-edificáveis, necessárias à proteção, à defesa, à conservação e operação de sistemas fluviais e lacustres, determinadas em projeção horizontal e considerados os Níveis Máximos de Água, de acordo com as determinações dos órgãos federais e estaduais competentes, cujas funções são:

- I - Preservar, conservar ou recuperar a mata ciliar;
- II - Assegurar uma área que permita a variação livre dos níveis das águas, em sua elevação ordinária;
- III - Permitir livre acesso à operação de máquinas para execução de serviços de dragagem, limpeza e outros serviços necessários a fim de melhorar o escoamento fluvial;
- IV - Permitir a contemplação da paisagem.

§4º As larguras das faixas marginais dos recursos hídricos são passíveis de ampliação, desde que na forma da Lei, tomando por base critérios técnicos ambientais que indiquem a maior fragilidade ou maior valor ambiental.

Art. 23. Os imóveis a serem loteados e que apresentarem cursos de água de qualquer porte, ou que estiverem situados em áreas de fundo de vale e encostas, deverão receber as diretrizes de arruamento vinculadas às faixas de proteção de que trata a presente Lei.

Parágrafo único. Após a devida elaboração de levantamento topográfico, dependendo das características do relevo, a Prefeitura Municipal poderá exigir aterros ou outras soluções de engenharia, com vistas a garantir segurança e qualidade ambiental, respeitadas sempre as faixas não-edificáveis dos recursos hídricos, desde que as referidas soluções sejam realizadas na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

Art. 24. Poderão ser previstas soluções de macro e micro drenagem nos projetos de parcelamento do solo, com vistas à otimização da drenagem hídrica e prevenção de enchentes, desde que as referidas soluções sejam realizadas na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

Parágrafo único. As soluções mencionadas no caput do presente artigo deverão ter em conta que os elementos de drenagem deverão obedecer aos seguintes requisitos essenciais:

I - Apresentar largura mínima capaz de acomodar satisfatoriamente um canal aberto, cuja secção transversal viabilize o escoamento das águas pluviais da bacia hidrográfica a montante do ponto considerado;

II - Para a determinação da secção de vazão, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada;

III - Os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como chuvas, coeficiente de escoamento, tempo de concentração, coeficiente de distribuição das chuvas, tempo de ocorrência, entre outros aplicáveis, serão definidos pelo órgão competente com base nos critérios técnicos, levando sempre em consideração as condições mais críticas.

Art. 25. Deverão ser implantadas pistas adjacentes às faixas não-edificáveis, destinadas ao trânsito de veículos e de pessoas e voltadas à manutenção dos cursos de água, a critério do órgão competente, desde que as referidas pistas sejam implantadas na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

Art. 26. Deverão ser objeto de licenciamento ambiental, na forma da Lei:

I - Quaisquer obras e empreendimentos que envolvam a microdrenagem, o uso, captação, retificação e alteração do sistema original da drenagem ou de macrodrenagem;

II - A construção de travessias e de obras de saneamento, desde que na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

Seção III

Das Quadras e Lotes

Art. 27. Ficam estabelecidas na tabela de Parâmetros para Ocupação do Solo constante no Anexo da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, as dimensões e áreas mínimas para os lotes resultantes de projetos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos.

Parágrafo único. Os lotes de esquina, bem como sua testada, serão, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) maiores que o lote mínimo exigido para a respectiva área de planejamento.

Art. 28. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).

Seção IV Da Rede Viária

Art. 29. Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana.

Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no caput deste artigo recairão sobre o parcelador interessado.

Art. 30. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - Estabelecer uma hierarquização do sistema viário, vinculando-a à classificação dos níveis de incomodidade;

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

Art. 31. Admite-se a implantação de bolsão de retorno, ou cul-de-sac, apenas em casos de impossibilidade de conexão com a malha viária existente.

§1º O bolsão de retorno deverá ter acesso por via de no máximo 100m (cem metros) de comprimento e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 24m (vinte e quatro metros).

§2º Os loteamentos realizados em glebas adjacentes a loteamentos com bolsões de retorno devem obrigatoriamente realizar a integração de suas vias com esses bolsões, promovendo a continuidade das vias entre os loteamentos.

Art. 32. Ao expedir as diretrizes, o Poder Público indicará a seção transversal e outros requisitos para as vias que, por lei municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

Art. 33. A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2% (dois por cento), e côncava, observado o seguinte:

I - A declividade mínima das ruas e avenidas será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50m (cinquenta metros);

II - As ruas e avenidas devem ter arborização nas duas faces, segundo os critérios estabelecidos na legislação ambiental do município e nos programas específicos a serem desenvolvidos.

Art. 34. Os passeios das vias terão largura mínima de 2m (dois metros) e pavimentação contínua e antiderrapante, garantindo a continuidade do traçado e largura pavimentada mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 35. No meio-fio junto às esquinas deve-se construir rampas de acesso para pessoas com deficiência, conforme o disposto na norma NBR-9050 e eventuais alterações.

Art. 36. Nos loteamentos, a abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao estabelecido nesta Lei, dependendo sempre da prévia aprovação pela Prefeitura Municipal.

Seção V Da Infraestrutura

Art. 37. 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.

Parágrafo único. As soluções referidas no inciso IV deste artigo deve conectar-se à rede de esgoto sanitário nas áreas onde está estiver disponível.

Art. 38. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura mínima será composta por:

- I - Vias de circulação pavimentadas, com meio-fio e sarjeta;
- II - Escoamento das águas pluviais;
- III - Rede para o abastecimento de água potável;
- IV - Soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 39. 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. 40. 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 - Passeios com pavimentação contínua e antiderrapante;
- III - Pontes e muros de arrimo;
- IV - Arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

Parágrafo único. Nos passeios a que se refere o inciso II do caput, será estimulada a implantação de áreas permeáveis, desde que não interrompam a continuidade da área destinada à passagem.

Seção VI Dos Requisitos para Regularização de Loteamentos Clandestinos

Art. 41. Consideram-se clandestinos todos os parcelamentos do solo não aprovados, implantados em desacordo com as leis precedentes ou com esta Lei.

Art. 42. A regularização de parcelamentos e ocupações irregulares deve atender ao que regulamenta a Lei do Plano Diretor Municipal – PDM, e nos casos omissos, ao que regulamenta a Lei Federal 11.977/2009, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 43. O Poder Público somente procederá à aprovação de projetos de loteamentos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

- I - Consulta de viabilidade;
- II - Requerimento de estudo preliminar;
- III - Anteprojeto;
- IV - Projeto definitivo.

Art. 44. A Prefeitura terá o prazo de:

- I - Quinze dias úteis para responder à consulta de viabilidade;
- II - Quarenta e cinco dias úteis para a execução das diretrizes constantes no estudo preliminar;
- III - Quinze dias úteis para o exame de anteprojeto;
- IV - Trinta dias úteis para manifestar-se sobre o projeto definitivo.

Seção II Da Consulta de Viabilidade

Art. 45. A consulta de viabilidade constitui-se num pedido de informações sobre a possibilidade de determinada gleba ser parcelada através de loteamento, não gerando direitos, e tendo validade por 6 (seis) meses.

Art. 46. Para obter a Consulta de Viabilidade com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento ao Poder Executivo Municipal anexando os seguintes documentos:

- I - Cópia autenticada do título de propriedade do imóvel;
- II - Planta de situação do terreno.

Parágrafo único. Ainda que o loteamento não ocupe a área total da gleba, esta deve ser representada na sua totalidade na planta de situação do terreno.

Art. 47. Compete ao Poder Executivo Municipal:

- I - Expedir a resposta à consulta, com a informação da viabilidade de se parcelar a gleba;
- II - Informar:
 - a) A unidade territorial na qual a gleba está inserida, bem como o nível de incomodidade das vias a serem criadas no loteamento, de acordo com o mapa de zoneamento constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
 - b) A densidade populacional prevista;
 - c) A taxa de ocupação;
 - d) Os recuos e afastamentos.
- III - Apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes.

Seção III Do Requerimento de Estudo Preliminar

Art. 48. Após o recebimento da consulta de viabilidade de parcelamento do solo, o interessado estará habilitado a requerer do Poder Executivo Municipal a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o loteamento, apresentando, para este fim, requerimento de estudo preliminar.

§1º O requerimento de estudo preliminar deve ser entregue acompanhado de três vias da planta do imóvel e outros documentos, conforme discriminação a ser definida pelo Poder Executivo Municipal, devendo ser apresentados, anexos ao requerimento, os documentos necessários expedidos pelos órgãos nomeados na consulta de viabilidade de parcelamentos.

§2º As vias da planta do imóvel acima mencionadas deverão ser elaboradas conforme modelo a ser disponibilizado pelo Poder Público e coordenadas geográficas oficiais do Município, contando com a indicação de:

- I - Divisas do imóvel;
- II - Benfeitorias existentes;
- III - Existência e distância das nascentes e corpos d'água;
- IV - Quantificar e qualificar árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação;
- V - Equipamentos comunitários e equipamentos urbanos no lote;
- VI - Servidões, faixas diversas de domínio ou ambas, existentes no local em escala;
- VII - Locais alagadiços ou sujeitos a inundação;
- VIII - Curvas de nível de 5 (cinco) em 5 (cinco) metros e indicação dos talwegues;
- IX - Áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- X - Planilha de cálculo da área do imóvel;
- XI - Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância para com os loteamentos próximos;
- XII - Apresentação da localização das edificações de significado histórico-cultural existentes, mesmo rurais, para resgate histórico da memória da ocupação do Município;
- XIII - Redes de alta tensão, cercas, localização dos cursos d'água, construções, monumentos naturais e artificiais existentes;
- XIV - Teste de sondagem e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não;
- XV - Localização de eventuais formações rochosas;
- XVI - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para loteamentos com 100 (cem) lotes ou mais.

§3º Sempre que se fizer necessário, será exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de água mais próximo.

§4º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas (ART's) para cada etapa do projeto.

Art. 49. Na elaboração do estudo preliminar, o órgão municipal competente do Poder Executivo traçará na planta da gleba a ser loteada os seguintes elementos:

I - As faixas sanitárias de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, destinadas à proteção dos equipamentos dos sistemas viário, de saneamento e energia;

II - As ruas e estradas existentes ou projetadas que compõem o traçado básico do sistema viário principal da cidade e do Município, segundo os níveis de incomodidade constantes na Lei do Plano Diretor;

III - As Áreas de Preservação Permanente;

IV - Zoneamento, na forma desta Lei;

V - As áreas institucionais a serem municipalizadas;

VI - A localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das Áreas de Preservação;

VII - A relação da infraestrutura a ser projetada e executada pelo interessado;

VIII - Áreas de uso dominante da gleba, com indicação dos usos compatíveis e dos limites de ocupação.

§1º Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pelo Poder Executivo Municipal as diretrizes do loteamento para fins urbanos, em prazo não superior a 45 (quarenta e cinco) dias úteis, contados da data do protocolo.

§2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de seis meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de um ano.

§3º Nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento, o Poder Executivo Municipal poderá pedir prorrogação do prazo para expedição de diretrizes.

§4º As diretrizes básicas expedidas não implicam na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Executivo Municipal.

Seção IV Do Anteprojeto

Art. 50. Após a elaboração do estudo preliminar, o interessado apresentará anteprojeto do loteamento impresso em 3 (três) vias e em meio digital, conforme modelo a ser disponibilizado pelo Poder Público, contendo:

I - O traçado das ruas com a respectiva hierarquia;

II - A divisão da área em quadras e destas em lotes;

III - As áreas livres a serem concedidas ao Poder Executivo Municipal;

IV - O cálculo aproximado da superfície de cada lote.

Parágrafo único. Além do anteprojeto, o interessado deverá apresentar:

I - O registro imobiliário da gleba atualizado;

II - A ART do anteprojeto.

Seção V Do Projeto Definitivo

Art. 51. Aprovado o anteprojeto, o requerente apresentará projeto definitivo, em 3 (três) vias impressas, e em formato digital.

Parágrafo único. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas tanto as diretrizes expedidas anteriormente quanto as aprovações subsequentes.

Art. 52. Os documentos do Projeto Definitivo deverão conter:

I - Planta geral do loteamento, na escala de 1:500 (um para quinhentos), em 3 (três) vias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado com cadastro na Prefeitura Municipal, contendo:

- a) Curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;
- b) Orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- c) A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- d) Sistema viário existente e proposto, com respectiva hierarquia;
- e) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- f) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- g) A indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
- h) A indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação e não edificáveis;
- i) A indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- j) As indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- k) Projeto completo de rede de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados;
- l) Projeto completo da rede de coleta das águas servidas, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará;
- m) Projeto da rede de energia elétrica;
- n) Projeto da rede de esgoto;
- o) Projeto completo do sistema de drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água dentro dos padrões da Prefeitura Municipal de Urussanga;
- p) Projeto da rede de esgoto sanitário, quando houver rede coletora de esgoto na respectiva bacia hidrográfica;
- q) Projetos de arborização dos espaços e das vias públicas, das áreas de proteção dos terrenos sujeitos à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas estabelecidas na legislação municipal de meio ambiente e legislação complementar.

II - Projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas as normas e os padrões estabelecidos pelo Poder Público;

III - Laudo geotécnico ou outros documentos e indicações que se julgarem necessários;

IV - Título de propriedade, certidão atualizada de matrícula da gleba de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no artigo 18, parágrafo 4º, da Lei 6.766/79, atualizado pelas Leis 9.785/99 e 10.932/04;

V - Cronograma das obras.

Art. 53. O memorial descritivo deverá conter:

I - A descrição sucinta do loteamento;

II - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidirem sobre os lotes e as construções, além das já constantes nas normas do planejamento municipal;

- III - A indicação das áreas livres e daquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato de registro do loteamento;
- IV - A indicação dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no loteamento e adjacências.

CAPÍTULO IV DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO

Art. 54. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no artigo 18, parágrafo 4º, da Lei 6.766/79, atualizado pelas Leis 9.785/99 e 10.932/04, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - Projetos geométricos de desmembramento e remembramento, em três vias impressas, e em meio digital, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico;
- II - A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- III - A indicação do tipo de uso predominante no local;
- IV - A indicação da divisão de lotes pretendida na área;
- V - Prova de domínio dos lotes;
- VI - Certidão Negativa de débitos municipais;
- VII - Consulta Prévia de Viabilidade expedida pelo Poder Público Municipal;
- VIII - ART do profissional;
- IX - Estudo Ambiental Simplificado, para desmembramentos com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. Deverão constar obrigatoriamente nos projetos geométricos citados no inciso I do caput deste artigo os seguintes elementos:

- I - Rumos e distâncias das divisas;
- II - Área resultante;
- III - Área anterior;
- IV - Denominação anterior;
- V - Denominação atual;
- VI - Indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- VII - Indicação precisa das edificações existentes;
- VIII - Indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando tratar-se de desmembramento.

Art. 55. A aprovação do projeto de desmembramento só será permitida quando:

- I - Os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas na presente Lei;
- II - A parte restante do terreno, ainda que edificada, construir lote independente com as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

CAPÍTULO V DO PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIOS FECHADOS

Art. 56. Aplicam-se aos condomínios os dispostos na Lei Municipal nº 2.608 de 16 de agosto de 2013.

CAPÍTULO VI DA APROVAÇÃO DE PROJETO

Art. 57. A documentação do projeto encaminhado para aprovação deverá constar de:

I - Título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;

II - Licença ambiental;

III - Modelo de contrato-padrão de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infraestrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;

IV - Discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;

V - Cronograma básico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;

VI - Comprovante de pagamento de taxas;

VII - Consulta de viabilidade;

VIII - Uma via contendo as diretrizes urbanísticas expedidas pelo Poder Público no estudo preliminar;

IX - Memorial descritivo do lote original e do loteamento;

X - Projeto definitivo do loteamento, observado o disposto nesta Lei.

§1º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal.

§2º Os documentos a que se referem os incisos II, IX e X deste artigo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas ART's;

Art. 58. De posse da documentação exigida, o Poder Executivo Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto, devendo estas serem supridas pelo interessado, para tanto sendo descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

Parágrafo único. O Poder Público, após análise pelos órgãos competentes, expedirá alvará de licença para execução do loteamento e para execução de serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos.

Art. 59. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Executivo Municipal qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

Art. 60. Deverão constar no contrato-padrão, aprovado pelo Poder Executivo Municipal e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações dadas pela Lei nº 9.785/99 e 10.932/04:

I - A definição do tipo de loteamento;

II - A unidade territorial na qual o imóvel está inserido, de acordo com o zoneamento regulado pela presente Lei;

III - Os coeficientes de aproveitamento mínimo, máximo e básico;

IV - A taxa de ocupação máxima;

V - Os afastamentos e recuos;

VI - As servidões;

- VII - As áreas não edificáveis;
- VIII - As restrições de remembramento;
- IX - A existência de garantias reais;
- X - O cronograma físico das obras e serviços a executar;
- XI - A denominação do empreendimento.

Art. 61. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 62. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Art. 63. Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes a abastecimento de água, esgoto e energia elétrica deverão estar previamente aprovados pelos órgãos estaduais competentes.

Art. 64. O Alvará de Licença terá vigência de 2 (dois) anos, prorrogáveis a critério da Prefeitura.

Parágrafo único. A prorrogação será requerida pelo interessado, mediante justificativa do atraso ocorrido, a qual, mesmo sendo aceita pela Prefeitura, obrigará o interessado a adequar o projeto às normas urbanísticas supervenientes para a área.

Art. 65. Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para parcelamento do solo, será constituída, antes de sua aprovação, caução real, mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de Urussanga, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos conforme a presente Lei.

§1º A caução será formalizada por escritura pública no Cartório de Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, ficando as taxas sob as expensas do loteador.

§2º No caso de imóveis caucionados localizados fora da área do loteamento, a caução será previamente registrada antes da referida aprovação.

§3º Não serão aceitas como caução pelo Poder Executivo Municipal as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), aquelas declaradas de preservação permanente e as que sejam inundáveis.

Art. 66. Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento o cronograma físico, cujas etapas e prazos, a partir da data de aprovação do loteamento, deverão obedecer à seguinte ordem mínima, no prazo máximo de 2 (dois) anos:

- I - No primeiro ano, deverão ser executados os serviços de:
 - a) Limpeza;
 - b) Terraplanagem;
 - c) Demarcação de quadras e áreas de uso público;
 - d) Áreas de preservação e não edificáveis;
 - e) Abertura de vias;
 - f) Drenagem de águas pluviais de acordo com o projeto aprovado;
 - g) Execução das guias e sarjetas.

II - No segundo ano, deverão ser executados todos os serviços correspondentes:

- a) À pavimentação;
- b) À construção de passeios;
- c) À arborização das vias;
- d) À urbanização das praças;
- e) À execução da rede de abastecimento de água potável;
- f) À execução da rede de energia elétrica;
- g) Ao recolhimento à concessionária do valor dos serviços referentes à iluminação pública;
- h) À implantação de rede coletora de esgoto sanitário;
- i) Aos demais serviços exigidos no ato de aprovação.

Art. 67. Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Executivo Municipal poderá liberar as garantias estabelecidas.

Parágrafo único. Admite-se a liberação parcial, no caso de loteamento a ser executado por setores, somente quando o setor tiver a totalidade dos serviços executados após a sua aceitação pelo Poder Público.

Art. 68. O Poder Executivo Municipal fará intervenção no loteamento, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§1º A título de aplicação do disposto no caput deste artigo, o Poder Executivo Municipal notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção pelo próprio Poder Público.

§2º Verificada a paralisação, conforme os termos do caput deste artigo, cumpre ao setor competente atestar, por laudo técnico, o mau desempenho do loteador, solicitando ao superior imediato deste setor competente que sejam dados os encaminhamentos legais necessários à intervenção.

§3º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade de o loteador retomar a plena execução do loteamento, o Poder Público, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da Lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não ficando isento o loteador da responsabilização por gastos realizados a mais.

CAPÍTULO VII

DA FISCALIZAÇÃO E ENTREGA DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 69. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

§1º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

§2º A construção de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretará o embargo do loteamento, cujas obras poderão continuar após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§3º O não cumprimento no prazo estabelecido das exigências contidas no termo de embargo implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos desta lei.

§4º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto ou à obra fiscalizada.

Art. 70. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I - Requerimento solicitando a modificação;
- II - Memorial descritivo da modificação;
- III - 3 (três vias) de cópias do projeto de modificação.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 71. Realizados os serviços de infraestrutura previstos em Lei, o loteador requererá a sua aprovação e aceitação com a entrega das vias e logradouros ao uso público.

§1º É permitida a entrega parcial do loteamento, na medida em que os serviços forem executados na extensão dos respectivos logradouros e vias.

§2º No caso de entrega parcial, o loteador se compromete a permanecer responsável pela conservação dos serviços e das obras de infraestrutura até a entrega e aceitação definitiva e global do loteamento.

Art. 72. A entrega das vias e logradouros ao uso público será feita, sem qualquer ônus para a Prefeitura, após vistoria que os declare de acordo com o disposto nesta Lei e em legislação complementar.

Art. 73. Para os efeitos da presente Lei, os parcelamentos do solo deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos, disposições penais e gerais da Lei Federal 6.766/79, respectivamente os capítulos VI, VII, VIII e IX e alterações dadas pelas Leis nº 9.785/99 e 10.932/04.

CAPÍTULO VIII DA ACEITAÇÃO

Art. 74. Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Executivo Municipal expedirá Termo de Recebimento, oficializando as vias, sua hierarquia e o enquadramento no zoneamento.

Parágrafo único. O Termo de Recebimento poderá ser revogado em caso de ordem judicial ou processo administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos.

Art. 75. O recebimento poderá, a critério do Poder Executivo Municipal, ser feito em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

Art. 76. Para efeito desta Lei, após a expedição do termo de recebimento e o registro do loteamento, o Poder Executivo Municipal procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

Art. 77. Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

- I - Escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;
- II - Laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;
- III - Comprovante de registro do loteamento;
- IV - Carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- V - Guia comprovando o recolhimento de importância relativa à aquisição de mudas de árvores e dos custos referentes ao plantio, ou documento atestando estarem estas devidamente plantadas e sadias;
- VI - Certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;
- VII - Demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Art. 78. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público, no prazo máximo de trinta dias, emitirá termo de verificação da execução.

CAPÍTULO IX DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 79. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Poder Executivo Municipal.

§1º São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia em Santa Catarina (CREA/SC), conforme suas atribuições profissionais.

§2º Para os fins de quantificação e qualificação das árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação, serão também considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Biologia em Santa Catarina (CRB/SC), conforme suas atribuições profissionais.

§3º A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

Art. 80. Compete ao promotor do loteamento adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento sejam depositados em vias e áreas de uso público, ou venham danificar as áreas de preservação ambiental, durante o período de realização das obras.

CAPÍTULO X DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 81. A infração a qualquer dispositivo desta Seção acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil, administrativa e penal previstas na legislação infraconstitucional, na Lei Federal nº 6.766/79 e alterações dadas pelas Leis nº 9.785/99 e 10.932/04 ou outras que a venham a complementar ou substituir, a aplicação das seguintes sanções:

- I - Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II - Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;

III - Multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

IV - Simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

§1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção, da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

§2º O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Executivo Municipal.

§3º O valor da multa referida no inciso III deverá ser graduado em tabela a ser definida pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho do Município de Urussanga.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 82. As infrações às normas constantes no presente Capítulo darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pela Prefeitura, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

Art. 83. As normas do presente Capítulo não se aplicam aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos protocolados ou 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 deste Capítulo.

Art. 84. Passarão a integrar o domínio do Município, a partir da data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes no projeto e no memorial descritivo.

Parágrafo único. A partir da aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no caput deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, nem pelo Poder Executivo Municipal, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pelas Leis nº 9.785/99 e 10.932/04.

Art. 85. Em casos específicos de membramento ou remembramento de lotes, o Conselho Municipal de Urussanga fará análise para a dispensa de área máxima de lote estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Urussanga.

CAPÍTULO XII DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 86. Constitui infração toda ação ou omissão que importe em inobservância das disposições da presente Lei.

Art. 87. A realização de loteamento ou desmembramento, sem a aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura e sem a expedição do alvará de execução, enseja a notificação ao infrator para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 20 (vinte) dias seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput deste artigo, fica o notificado sujeito, sucessivamente, a:

I - Pagamento de multa referente no valor equivalente a 500 (quinhentas), Unidades Fiscais Municipais (UFM);

II - Interdição do local;

III - Multa diária no valor equivalente a 50 (cinquenta) Unidades Fiscais Municipais (UFM).

Art. 88. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação ao proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput deste artigo, o notificado fica sujeito a aplicação de multa diária equivalente a 200 (duzentas) UFM.

Art. 89. Quando for determinada a perda do caráter de condomínio fechado, provocada pelo descumprimento de obrigações legais, a multa correspondente será de 5.000 (cinco mil) UFM.

Art. 90. Após o prazo máximo de 20 (vinte) dias estipulado para o retorno da situação original para os loteamentos já existentes que forem fechados, estes ficam sujeitos a multa igual a 300 (trezentas) UFM por dia de permanência em situação irregular.

Art. 91. A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação aplicável, bem como não o isenta das responsabilidades criminais.

Art. 92. Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 100 (cem) UFM.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, a UFM é aquela vigente na data em que a multa for paga.

Art. 93. A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

Art. 94. Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da UFM, obedecidos, caso inscritos em dívida, os critérios adotados pelo Código Tributário Municipal.

Art. 95. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma sanção constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

Art. 96. Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art. 97. Responderá pela infração o proprietário do terreno.

Parágrafo único. Sujeita-se às sanções cabíveis todo aquele que, de qualquer forma, concorra para a prática de infração, ou dela se beneficie, bem como os encarregados da execução ou da fiscalização das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 98. A aplicação das sanções administrativas, a inscrição e a execução da dívida ativa previstas neste capítulo cabem à Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

CAPÍTULO XIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 99. A Comissão de Aprovação de Projetos terá corpo técnico nomeado pelo Prefeito Municipal e será composta por técnicos do município, em caráter de consultoria técnica, sendo devidamente habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina – CAU/SC.

Parágrafo único. Eventualmente, poderão ser convocados técnicos representantes de outras Secretarias Municipais ou dos Conselhos Municipais, quando necessário.

Art. 100. Caberá à Comissão de Aprovação de Projetos:

- I - Aprovação de projetos arquitetônicos;
- II - Definição dos índices urbanísticos para as novas áreas a serem parceladas;
- III - Processos de desmembramento e membramento;
- IV - Taxa para aprovação de projetos;
- V - Registro do terreno;
- VI - Identificação do proprietário ou responsável pelo empreendimento.

Art. 101. A execução das obras de urbanização será garantida em forma de fiança bancária, espécie ou hipoteca de lotes, avaliado o valor do terreno, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região, no momento da aprovação do loteamento, seguidos os requisitos de avaliação constantes na ABNT/NBR 14.653.

§1º A efetivação da garantia precederá o registro do loteamento, no Cartório de Registros de Imóveis, bem como o início das respectivas obras de urbanização.

§2º A liberação do depósito pode ser parcelada, à medida em que as obras forem sendo executadas, vistoriadas e aceitas pela Prefeitura e pelas concessionárias dos serviços instalados, no valor correspondente às etapas executadas.

§3º Para implementação da liberação parcelada, será elaborado orçamento que discrimine o valor de cada etapa das obras.

§4º A garantia referida no *caput* deste artigo não se aplica aos empreendimentos para atender projetos de interesse social oriundos dos Governos Federal, Estadual ou Municipal.

Art. 102. A responsabilidade do loteador pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo de 5 (cinco) anos, nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor.

Art. 103. Todos os projetos de que trata esta Lei serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica e Registro de Responsabilidade Técnica.

Art. 104. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 105. As normas aqui estabelecidas não isentam da elaboração das legislações complementares a esta Lei, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, uso, ocupação do solo e edificações.

Art. 106. Os casos omissos e aqueles que necessitarem de avaliações específicas, além da revisão e atualização desta Lei, serão analisados pela Comissão de Aprovação de Projetos, de acordo com procedimentos a serem regulamentados pelo Executivo.

Art. 107. O Executivo expedirá os decretos, portarias e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 108. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as demais disposições em contrário.

Paço Municipal Lydio de Brida, em Urussanga, 17 de setembro de 2020.

LUIS GUSTAVO CANCELLIER
Prefeito Municipal

ALECKSSANDRA MACCARI RODRIGUES
Secretária de Administração