

LEI Nº XX/2023

DE XX DE XX DE 2023

**“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por objeto a observância quanto aos parâmetros regulatórios, urbanísticos atuais de desenvolvimento urbano e funções sociais da cidade para fins de parcelamento do solo no município de Santa Rosa de Lima.

Art. 2º Na aplicação desta lei será observado, no que couber, a legislação federal, estadual e municipal vigente, em especial as leis municipais que tratam do ordenamento territorial.

Art. 3º O Parcelamento do Solo para fins urbanos é a divisão da terra, na zona urbana definida na Lei do Plano Diretor, juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com vistas à edificação.

Art. 4º O Parcelamento do Solo para fins urbanos será regido por esta Lei, atendendo as disposições da Lei Federal e Estadual pertinentes.

Art. 5º - O parcelamento do Solo em área rural do Município dependerá de aprovação do órgão competente Municipal e do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Art. 6º Para efeito desta Lei considera-se:

I. Área Urbana - espaço territorial definido pela Lei do Plano Diretor através da delimitação do perímetro urbano, destinado à implantação de atividades, usos e funções urbanas.

II. Área Rural - espaço territorial contíguo à área urbana cujas atividades principais se baseiam na produção primária: agricultura e pecuária;

III. Área de Preservação Ambiental e Área de Preservação de Matas - o espaço territorial assim declarado por Lei Municipal, de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, com objetivo de manter o equilíbrio ecológico através da preservação e recuperação da fauna, da flora e dos monumentos naturais, paisagísticos e do patrimônio histórico e cultural;

IV. Área Verde de Lazer e Recreação - o espaço destinado às atividades sociais, cívicas, esportivas, culturais e contemplativas da população, tais como praças, parques, bosques e jardins;

V. Área Institucional - Aquela área de uso público especial e destinada à instalação de equipamentos comunitários;

VI. Equipamentos Comunitários - os destinados às atividades de educação e cultura, lazer administração e similares;

VII. Equipamentos Urbanos - os componentes de infraestrutura tais como equipamento público de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação.

Art. 7º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a 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 a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art 8º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 9º - Os projetos de Parcelamento do Solo a serem aprovados pelo Município deverão abranger a área da gleba titulada em sua totalidade, para fins de reservas de áreas públicas ou condominiais.

Art. 10 Quando a gleba a ser parcelada não possuir infraestrutura e exigir obras de extensão das redes de energia elétrica e, de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário, a aprovação do parcelamento ficará condicionada a execução das mesmas pelo loteador.

Art. 11 Para impedir o excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimento público em obras de infraestrutura urbana e custeio de serviço, poderá ser indeferida a aprovação do parcelamento do solo.

Art. 12 Quando a gleba a ser parcelada sob forma de loteamento ou desmembramento estiver vinculada em até 50% (cinquenta por cento) de sua área em zona de preservação ambiental (ao longo de sangas ou arroios) os parcelamentos serão permitidos desde que estas áreas fiquem vinculadas à reservas de áreas verdes.

Art. 13 O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 1º É obrigatório ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderão

ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado.

Art. 14 Todo Parcelamento do Solo a ser aprovado deverá constar em sua planta topográfica com pontos georreferenciados e coordenadas UTM.

Art. 15 Dependerá de exame e prévia anuência do estado a aprovação de parcelamentos quando localizados nas seguintes condições:

I. Em área de interesse especial, como proteção de mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por Legislação Federal ou Estadual;

II. Em áreas que pertençam a mais de um Município;

III. Em áreas de aglomerações urbanas definidas por Lei Federal ou Estadual;

IV. Em áreas limítrofes do Município, fronteiras interestaduais e internacionais;

V. Abranger área superior a 1.000.000m² (Hum milhão de metros quadrados) ou 100ha (cem hectares);

VI. Se destinar a distrito industrial.

Parágrafo único - Considera-se áreas limítrofes do Município para efeitos desta Lei as adjacentes de 500m (quinhentos metros) das respectivas divisas.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 16 O parcelamento do solo para fins urbanos observará as diretrizes gerais da política urbana, conforme dispõe o art. 2º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

I - Função social da cidade e da propriedade;

II - Garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III - Urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV - Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V - Ocupação prioritária dos vazios urbanos;

VI - Recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;

VII - Acesso universal aos bens de uso comum do povo;

VIII - Preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

Art. 18 A presente lei, visando promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, apresenta os seguintes objetivos dentre outros:

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

II - Possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

III - Facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos;

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

V - Ordenar o crescimento da cidade;

VI - Garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infraestrutura;

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

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

LOTEAMENTOS

Art. 19 Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único - Não configura loteamento o prolongamento ou abertura de vias executadas pelo Poder Público para dar continuidade ao sistema viário do Município.

Art. 20 Os Loteamentos são classificados nas seguintes categorias:

I. Loteamentos Residenciais - São aqueles destinados à implantação de atividades residenciais, comerciais e de serviços;

II. Loteamentos de Interesse Social - São aqueles realizados com a interferência do poder público com o objetivo de estimular a construção de casas populares para população de baixa renda;

III. Loteamentos Industriais - São aqueles destinados à implantação de indústrias em áreas devidamente, adequadas a este fim.

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 21 Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I. As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

II. Os lotes terão área mínima de 336 m² (trezentos e trinta e seis metros quadrados) frente mínima de 12 (doze) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III. As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 22 Considera-se Loteamento de Interesse Social ou Populares destinado à população de baixa renda para edificação residencial promovido pelo Poder Público.

§ 1º Para implantação de Loteamentos Populares o Município poderá celebrar convênios com órgãos federais ou estaduais.

§ 2º O Município poderá executar os Loteamentos Populares em parceria com a iniciativa privada.

Art. 23 Os Loteamentos de Interesse Social deverão atender os seguintes requisitos:

I. Os lotes terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros);

II. As vias de circulação serão projetadas com gabarito mínimo de 10m (dez metros) – duas faixas de rolamento de 3,5m (três metros e meio) cada e duas calçadas de 1,5m (hum metro e meio) cada;

III. Tratamento de áreas verdes e de recreação;

IV. Será reservado um lote com área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados) para instalação de equipamentos comunitários.

§ 1º O Poder Municipal poderá estabelecer outras percentagens de áreas públicas, mas nunca inferior a 20%.

§ 2º O abastecimento de água e energia elétrica poderão ser executados com sistemas alternativos que reduzam os custos de sua implantação.

§ 3º A largura mínima das vias pode ser alterada, conforme condições de topografia, devendo ser analisada e aprovada pelo setor competente.

Art. 24 Aplica-se ao Loteamento Industrial o disposto na legislação federal especialmente na Lei 6.803, de 02 de julho de 1980, na legislação estadual pertinente e nas disposições do Plano Diretor, além de:

I. As vias de circulação deverão ser projetadas com gabarito mínimo de 12m (doze metros) - duas faixas de rolamento de 3,5m (três metros e meio) cada e duas calçadas de 2,5m (dois metros e meio) cada;

II. As áreas de destinação pública poderão ser reduzidas caso os lotes forem projetados em dimensões maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

§ 1º A largura mínima das vias pode ser alterada, conforme condições de topografia, devendo ser analisada e aprovada pelo setor competente.

Art. 25 Os loteamentos destinados a atividades comerciais atacadista, de armazenagem e de depósitos, deverão seguir as disposições do Art. 24.

Art. 26 Em todo loteamento se fará reservas de áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento comunitário, bem como espaços livres de uso público.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

§ 2º As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a áreas verdes de uso público, deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, sendo que a área destinada aos equipamentos urbanos e comunitários nunca será inferior a 5%, em todos os loteamentos, inclusive populares.

Art. 27 O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-las a outros fins que não os previstos em Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente a fim de melhor realocar a atividade pública prevista.

Art. 28 É de responsabilidade exclusiva do loteador a instalação dos seguintes equipamentos urbanos e comunitários:

I. Rede e equipamentos para abastecimento de água potável;

- II. Rede e equipamentos para distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- III. Esgotamento pluvial e sanitário;
- IV. Meios-fios e sarjetas;
- V. Pavimentação das vias de circulação;
- VI. Arborização das vias públicas;
- VII. Urbanização e equipamentos das áreas verdes;
- VIII. Execução de pontes e muros de arrimos que se fizerem necessários.

SEÇÃO II

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 29 Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º Os desenhos conterão pelo menos:

- I. A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II. O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III. As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV. Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V. A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI. A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I. A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III. A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- IV. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 30 A Câmara de Vereadores deverá aprovar qualquer tipo de parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada visando a promoção de loteamento industrial ou de interesse social.

CAPÍTULO II

DESMEMBRAMENTOS

Art. 31 Considera-se Desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 32 Nos desmembramentos a área de destinação pública será no mínimo de 20% da área da gleba titulada.

Parágrafo único - Será determinado pelo departamento competente do Município o tipo de equipamento a ser implantado na área.

Art. 33 A testada e as dimensões mínimas dos lotes deverão se equivaler aos padrões estabelecidos pelo zoneamento de uso do Plano Diretor.

Art. 34 A área mínima da gleba, titulada (conforme matrícula do Registro de Imóveis) deverá ser de 10.000m² (de mil metros quadrados) e máxima de 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

SEÇÃO I

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 35 Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I. A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. A indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 36 Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o art. xx e o inciso II do art. xx desta Lei.

Parágrafo único - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no §1º do art. xx desta Lei.

Art. 37 O desmembramento será aprovado obedecendo ao Título xx, da Capítulo xx desta Lei, nos itens que lhe couber.

O desmembramento só poderá ser aprovado quando:

- I. Os lotes desmembrados ou desdobrados que tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.
- II. A parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, deverá compreender uma porção que possa constituir lote independente, observada as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no caput desse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objeto de unificação ao lote vizinho.

§2º Em casos de terrenos edificados anterior a data de publicação dessa Lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I. As partes resultantes da subdivisão da edificação constituir construções independentes uma das outras, observados os requisitos do Código de Obras;

II. Cada um dos lotes resultantes do desdobro tiver uma área mínima correspondente ao lote mínimo estabelecido pela zona.

Art. 38 Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao processo de desmembramento, deverá apresentá-lo anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

I. Certidão atualizada da matrícula da gleba, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;

II. Certidão Negativa da Fazenda Municipal e Federal referente ao Imóvel;

III. Três cópias do projeto de desmembramento ou desdobro apresentadas em papel na escala 1:1000 e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo Órgão Municipal competente, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;

b) As divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

c) Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas às inundações, bosques, construções existentes;

d) Orientação do norte verdadeiro e magnético;

e) Dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

f) Arruamento vizinho confrontante a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

g) Planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares.

h) Quadro estatístico de áreas;

i) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.

IV. Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

V. Memoriais descritivos de cada lote.

SEÇÃO II

DA DOCUMENTAÇÃO DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 39 O pedido de autorização para aprovação de projeto de desmembramento será instruído com os seguintes documentos:

I. Requerimento solicitando autorização assinado pelo proprietário com firma reconhecida, ou assinado pelo empreendedor com autorização/procuração apresentada com firma reconhecida pelo proprietário;

II. Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III. Certidões negativas de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;

IV. Projeto de desmembramento conforme especificado no Art. xx;

V. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;

VI. Certidão Negativa de Débitos Municipal e cópia do Alvará de licença do(s) responsável (is) técnico(s) do projeto;

VII. Comprovação da existência de rede de abastecimento d`água e de energia elétrica no local;

VIII. VIII - Memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

TÍTULO III

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

CAPÍTULO I

SISTEMA VIÁRIO

Art. 40 O sistema viário é o conjunto das vias hierarquizadas que constituem o suporte físico da circulação do território municipal.

Art. 41 Os loteamentos deverão conter vias destinadas à formação de um sistema viário básico.

Art. 42 As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza dos usos e densidade populacional prevista para as áreas servidas e às diretrizes do Plano Diretor vigente.

Parágrafo único - O ângulo horizontal de intersecção das vias não será inferior a 60° (sessenta graus).

Art. 43 O parcelamento de imóvel junto à reserva arborizada ou curso d'água deverá ter via pública que possibilite acesso aos mesmos, em quantidade e formas fixadas pelo Município.

Art. 44 Os parcelamentos situados ao longo de estradas federais, estaduais e municipais deverão conter:

I. Ruas coletoras paralelas e/ou perpendiculares à faixa de domínio com gabarito mínimo de 12m (doze metros) - duas faixas de rolamento de 3,5m (três metros e meio) cada e duas calçadas de 2,5m (hum metro e meio) cada.

§ 1º A largura mínima das vias pode ser alterada, conforme condições de topografia, devendo ser analisada e aprovada pelo setor competente.

Art. 45 As vias que terminarem em *cul-de-sac*, deverão obedecer ao gabarito e o raio mínimo da praça de retorno previsto pelas diretrizes do Plano Diretor vigente.

§ 1º A extensão da via de *cul-de-sac* somada à praça de retorno não poderá exceder a 100m (cem metros).

§ 2º Quando da implantação sucessiva de vias com praças de retorno, a continuidade viária com o encontro deverá ser prevista numa distância máxima de dois quarteirões.

Art. 46 A pavimentação, arborização e iluminação deverão seguir as orientações do departamento competente do Município.

Art. 47 A colocação de meios-fios deverá seguir as normas técnicas e os mesmos deverão ser confeccionados em granito ou concreto.

Art. 48 A pavimentação das vias de circulação deverá ser executada com pavimento intertravado em concreto ou material similar.

CAPÍTULO II

ÁREAS VERDES, DE RECREAÇÃO E DE USO INSTITUCIONAL

Art. 49 Considera-se como áreas verdes, de recreação e de uso institucionais as áreas destinadas ao lazer e a colocação de equipamentos comunitários respectivamente, definidas no art. x.

Art. 50 As áreas verdes deverão ser entregues urbanizadas e equipadas de acordo com o projeto que acompanhará a aprovação do parcelamento do solo.

§ 1º Considera-se urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, relvados, lagos, passeios, com preparo do solo tais como: nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulagem com taludes e platôs, bem como projeto e execução da drenagem e iluminação.

Art. 51 O tipo de equipamento comunitário a ser implantado nas áreas de uso institucional será determinado pelo departamento competente.

TÍTULO IV

APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 52 Considera-se aprovado o projeto de parcelamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art. 53 A implantação do parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Santa Rosa de Lima depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pelo Poder Executivo Municipal, observando-se:

I. A exigência de licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, pelo órgão ambiental competente;

II. Admite-se a exigência de renovação periódica da licença ambiental, a critério do órgão licenciador ambiental;

III. A licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental, pelo órgão ambiental competente.

Art. 54 Recebidos todos os elementos do plano de loteamento, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente municipal, no prazo de até 90 (noventa dias), procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§ 1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§ 2º O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 55 Uma vez cumpridas às exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um Termo de Compromisso onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

I. Transferir, mediante escritura pública de doação, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras de arborização, pavimentação de vias, abastecimento de água, coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, iluminação pública e abastecimento de energia elétrica realizadas;

II. Facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

III. Executar, no prazo máximo de dois anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro, os projetos complementares, podendo o loteador solicitar um aditivo de mais 02 (dois) anos.

§ 1º O proprietário prestará garantia de execução das obras em valor correspondente ao custo destas, aprovado pelo Município, nas seguintes modalidades:

- a) Garantia hipotecária;
- b) Caução em dinheiro;
- c) Caução em títulos da dívida pública.

§ 2º Pode ser objeto da hipoteca a própria área a parcelar ou parte dela, avaliada ao momento da prestação da garantia.

§ 3º O proprietário poderá prestar, simultaneamente, mais de uma modalidade de garantia, cada uma das quais correspondente a valores parciais das obras.

§ 4º Quando o proprietário for pessoa jurídica, além das garantias referidas neste artigo, será prestada fiança por pessoa idônea, a critério do Município.

Art. 56 Assinado o Termo de Compromisso será aprovado o Plano de Loteamento, publicado o decreto de aprovação do plano de loteamento, expedido o respectivo alvará de loteamento e publicado o Decreto de nomeação do responsável técnico do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º Do Alvará de Parcelamento constará o prazo para execução das obras, e de sua expedição iniciará o prazo para execução das mesmas, nunca superior a 2 (dois) anos.

§ 2º O Alvará de Parcelamento poderá ser renovado no vencimento por prazo não superior à metade do anteriormente concedido, desde que as obras não tenham sido concluídas por motivo justificado, a critério do Município.

Art. 57 O não cumprimento das obrigações ou execuções de obras em desacordo com o projeto aprovado implicará em cassação do Alvará de Parcelamento.

Art. 58 Decorrido o prazo estabelecido através do Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado para regularizar as obras no prazo de 15 (quinze) dias sob pena de multa e embargo.

Parágrafo único - O disposto neste artigo não impedirá ao Município de promover ação judicial com vistas à execução das obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 59 O parcelamento poderá ser recebido e liberado, parcialmente, para edificações, desde que, em cada parcela, tenham sido atendidas as exigências do projeto, dispensando-se a garantia de forma proporcional, de modo que o valor garantido permaneça correspondente ao valor atualizado das obras por executar.

Parágrafo único - Para recebimento e liberação parciais, o sistema de abastecimento de água deverá estar concluído para todo o loteamento.

Art. 60 O sistema viário, os logradouros públicos e áreas verdes e de uso institucional só serão recebidas pelo Município quando as obras correspondentes tenham sido realizadas nos termos do projeto, e após vistoria.

Art. 61 O Município só autorizará construção, demolição, reforma ou ampliação de áreas construídas em terrenos sitos em parcelamento com obras concluídas, aprovadas e liberadas.

Art. 62 Após a conclusão das obras, o Município realizará vistoria final e, constatando o cumprimento integral do projeto, expedirá Alvará de Aprovação e Liberação do Parcelamento, liberando as garantias oferecidas.

§ 1º No Decreto de Aprovação deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º O responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços remeterá, mensalmente, ao órgão competente municipal, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo: a evolução gradual das obras e serviços, os percentuais de obras e serviços concluídos em relação ao cronograma, as observâncias dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança.

§ 3º Após aprovação do loteamento o imóvel a ser loteado continuará sendo tributado pelo Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU na forma de gleba, somente

se modificado para tributação de IPTU individual caso haja alienação do mesmo a terceiros e ou quando findo o prazo do cronograma de execução inicial e ou sua prorrogação para sua conclusão.

Art. 63 Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento.

Art. 64 Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, e atestado de pleno funcionamento das redes de serviço, fornecido pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Poder Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento.

Parágrafo Único - Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

TÍTULO V

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 65 Constituem-se infrações:

a) Iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado.

MULTA: Valor correspondente a 500 (quinhentas) vezes a U.F.R.M. (Unidade Fiscal de Referência Municipal).

b) Dar prosseguimento às obras embargadas administrativamente.

MULTA: Por dia, excluídos anteriores à aplicação da 1ª multa, o valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a U.F.R.M. (Unidade Fiscal de Referência Municipal).

c) Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar curso d'água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do Poder

Público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.

MULTA: Valor correspondente a 100 (cem) vezes a U.F.R.M. (Unidade Fiscal de Referência Municipal).

d) Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores.

MULTA: O valor correspondente a 50 (cinquenta) vezes a U.F.R.M. (Unidade Fiscal de Referência Municipal) por dia, excluídas as anteriores à aplicação da 1ª multa.

Parágrafo único - O pagamento da multa não exime o infrator do atendimento das disposições legais e nem o ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 66 Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Municipalidade, por seu órgão competente, lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção sem prejuízo das penas previstas neste Capítulo e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

Parágrafo único - Desatendida a notificação de embargo a Municipalidade requererá força policial para fazer cumprir a determinação.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 67 Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável:

I. Conservar, pelo período de 2 (dois) anos (prazo máximo para execução das obras de loteamento) as vias públicas que abrirem de sorte a mantê-las em boas condições de pavimentação.

II. Assinalar com placas metálicas as denominações dos logradouros públicos, segundo as especificações da Municipalidade, e respeitada a competência desta para atribuir os respectivos nomes.

Art. 68 Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei deverá indicar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo,

uma placa constando a data de início e data prevista para seu término, conforme projeto, e a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Parágrafo único - As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela Municipalidade.

Art. 69 Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitadas na aplicação desta Lei, serão resolvidos pelo Departamento competente do Município e o Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 70 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

VERSÃO PARA CONSULTA