

LEI Nº 1.335/2022

Dispõe sobre a utilização e parcelamento do solo urbano ou com destinação urbana no Município de Águas Frias e dá outras providências.

LUIZ JOSÉ DAGA, Prefeito Municipal de Águas Frias, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas por Lei, faz saber a todos que a câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Águas Frias rege-se por esta Lei, observadas as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal número 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e pela Lei Estadual número 17.492, de 22 de janeiro de 2018, ou sucedâneo legal.

Art. 2º. Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II - área urbana consolidada: parcela da área que preencha os seguintes requisitos:

- a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;
- b) dispor de sistema viário implantado;
- c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
- d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;
- e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
 1. drenagem de águas pluviais;
 2. esgotamento sanitário;
 3. abastecimento de água potável;
 4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
 5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

III - gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

IV - lote: unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento, também denominada de terreno;

V - unidade autônoma: unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico ou de edificação multifamiliar;

VI - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico ou edifício, expresso na forma decimal, ordinária ou percentual;

VII - parcelamento do solo: divisão de uma gleba em lotes nas modalidades urbanísticas abaixo descritas:

a) loteamento: divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias destinadas ao uso público, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

b) loteamento convencional: parcelamento do solo que resulte em terrenos a partir de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

c) loteamento popular cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir de 200 m² (duzentos metros quadrados);

d) loteamento de interesse social: parcelamento do solo que resultara em terrenos a partir de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), gravados como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), com participação efetiva da municipalidade e iniciativa privada, sendo-lhes facultado realizar o empreendimento de forma independente, com a finalidade de comercialização. Pode ser realizado com a participação ou não de outros órgãos públicos, de entidades de caráter público, assistenciais sem fins lucrativos, sindicatos e/ou cooperativas afins;

e) loteamento de uso industrial: parcelamento do solo que resulte em terrenos a partir de 1.000 m² (mil metros quadrados), com restrição urbanística para usos conflitantes, podendo ser exclusivos de uso industrial;

f) desmembramento: divisão 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 no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

g) remembramento: unificação de dois ou mais lotes urbanos ou rurais contíguos em um único imóvel;

h) desdobro: é a simples divisão de lote preexistente e dotado de infraestrutura básica para a anexação a outro ou a formação de nova área;

h) parcelamento do solo de uso misto: parcelamento em que se admite o uso de diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo projeto ou empreendimento, quer seja loteamento ou

condomínio, respeitadas as características de cada modalidade urbanística individual, desde que atendido o zoneamento urbanístico municipal;

VIII - área destinada a uso público: aquela referente ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, praças, espaços livres de uso público, áreas verdes, corredores ambientais, de passagem, e a outros logradouros públicos;

IX - área destinada a uso comum dos condôminos: aquela referente ao sistema viário interno, áreas de convivência e lazer, áreas verdes, e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não definidos como unidades autônomas;

X - equipamento urbano e comunitário: de uso público para educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e às edificações da administração municipal e às sedes de associações de moradores;

XI - infraestrutura básica: sistemas de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, as cisternas, os motores, as bombas, e outros equipamentos, o sistema de energia elétrica e iluminação pública, e a pavimentação, o meio-fio e calçadas;

XII - autoridade licenciadora: setor do Poder Executivo responsável pela concessão da licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento do solo, para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária;

XIII - licença final integrada: ato administrativo vinculado, pelo qual a autoridade licenciadora declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor ou fixadas na licença;

XIV - legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de regularização fundiária urbana, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

XV - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): área urbana ou rural instituída pelo Plano Diretor ou definida por lei municipal, estadual ou federal, destinada, predominantemente, à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como de requisitos urbanísticos e do código de obras e de edificações diferenciados;

XVI - empreendedor: responsável pela implantação do parcelamento, cuja condição pode ser de:

a) proprietário do imóvel a ser parcelado;

b) promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

c) ente da Administração Pública Direta ou Indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou a realizar regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

d) a pessoa física ou jurídica contratada, pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis; ou

e) cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio ou por associação de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;

XVII- urbanização: processo de transformação das características de uma localidade, região, bairro ou área, com a implantação de equipamentos urbanos e aplicação das modalidades urbanísticas de parcelamento do solo.

Parágrafo Único – Aplicam-se, no que couber, as demais definições previstas no artigo 2º da Lei Estadual 17.492, de 22 de janeiro de 2018, ou sucedâneo legal.

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

Art. 4º. Todos os projetos de loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro, bem como os parcelamentos de solo urbano irregulares, deverão ser apresentados para aprovação ou regularização, ao departamento técnico da Prefeitura Municipal.

Art. 5º. Todas as formas de parcelamento do solo ficam sujeitas as diretrizes estabelecidas nesta Lei, condicionando-as à aprovação do órgão competente no que se refere ao sistema viário, infraestrutura, áreas de recreação, proteção paisagística e uso institucional.

Art. 6º. Tendo em vista a função que executa de competência originária do Município e das quais se encontra investido pela aprovação do projeto urbanístico, o empreendedor é responsável pela execução do projeto, respondendo civil, administrativa e penalmente, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO II REQUISITOS TÉCNICOS GERAIS

Art. 7º. Somente será permitido o parcelamento do solo em zonas urbanas ou de expansão urbana, quando o Poder Público emitir parecer favorável à sua implantação.

Art. 8º. Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

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

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

Parágrafo único. Nos casos previstos nos incisos I e II deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação do Município o projeto de saneamento da área sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

Art. 9º. Caberá ao Estado o exame e a anuência prévia para aprovação, pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

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

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

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

CAPÍTULO III LOTEAMENTO DE PADRÃO GERAL

Seção I EQUIPAMENTOS URBANOS

Art. 10. Os loteamentos, como condição essencial à sua aprovação, deverão ser dotados dos seguintes equipamentos urbanos:

I - Rede de distribuição de água, com ponto instalado;

II - Rede de energia elétrica e iluminação pública.

III - Vias de circulação implantadas e pavimentadas com calçamento com pedras irregulares ou asfalto, inclusive com meios-fios e passeios acessíveis, conforme padrão aprovado em legislação municipal;

IV - Drenagem pluvial;

V – Solução para esgotamento sanitário.

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

§ 2º. Caberá ao empreendedor apresentar cronograma de execução dos equipamentos citados neste artigo, não podendo ser superior a 2 (dois) anos, contados do registro do empreendimento no Ofício de Registro de Imóveis.

§ 3º. Fica excetuado do prazo mencionado no § 2º, a execução da solução para esgotamento sanitário quando se tratar de solução individual para cada terreno, ocasião em que será executado por cada proprietário quando da execução da edificação no terreno.

§ 4º. As obras de que trata o presente artigo deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pelo órgão municipal competente.

§ 5º. Quando não existir no terreno a rede para conexão da infra-estrutura solicitada, o empreendedor deverá instalá-la de modo que se conecte a rede existente no Município, com especificações do órgão municipal competente e da empresa responsável pelo serviço.

Art. 11. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana, exigidos como condição para aprovação do loteamento, ficará caucionado um percentual de 30% da totalidade dos lotes.

§ 1º. Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de preferência em área contínua, de livre escolha pela Municipalidade.

§ 2º. Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

§ 3º. A não execução das obras referidas no art.11 desta LEI, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará a adjudicação dos lotes caucionados para regularização das mesmas pelo Poder Público Municipal.

§ 4º. A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

Art. 12. Caso os lotes caucionados e adjudicados sejam insuficientes para cobrir os custos da infraestrutura, o valor do prejuízo será calculado em processo administrativo próprio para cobrança do empreendedor e inscrição em dívida ativa em caso de inadimplência.

Seção II

VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 13. As vias do loteamento deverão ter integração com o sistema viário da cidade e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 14. Deverá ser previsto a continuidade das ruas em qualquer loteamento que faça divisa com a malha urbana já traçada e definida, salvo quando condições topográficas não permitirem.

Art. 15. A abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao prescrito nesta Lei.

Art. 16. Para fins da presente Lei, as vias de circulação deverão enquadrar-se nas seguintes categorias:

I – Vias de trânsito rápido, com largura de 18,00 metros, sendo pista de 14,00 metros e passeios de 2,00 metros: aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;

II - Vias arteriais, com largura de 18,00 metros, sendo pista de 14,00 metros e passeios de 2,00 metros: são as avenidas que ligam duas regiões de uma cidade, controladas ou não por semáforos e que possuem interseções em nível, o que possibilita acesso a lotes e outras vias;

III - Vias coletoras, com largura de 16,00 metros, sendo pista de 12,00 metros e passeios de 2,00 metros: aquelas vias que não se enquadram como arteriais, destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

IV - Vias locais, com largura de 12,00 metros, sendo pista de 8,00 metros e passeios com 2,00 metros: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

V – Vias privativas: com largura de 8 metros, sendo pista de 6,00 metros e passeios com 1,00 metro: aquela localizada dentro de condomínio, destinada exclusivamente a acesso e circulação dentro do condomínio, sem continuidade para outros lotes ou vias.

Art. 17. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

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

Art. 18. A declividade transversal, será de acordo com o tipo de pavimentação.

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

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

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

Art. 19. Os passeios deverão ser elevados em 18 cm (dezoito centímetros) para as vias pavimentadas com asfalto e em 15 cm (quinze centímetros acima do nível para as vias pavimentadas com pedras irregulares, acima do nível das faixas de trânsito, na sarjeta;

Art. 20. Nos cruzamentos e vias públicas, com ângulo menor que 90° (noventa graus), os dois pavimentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 9,00 m. (nove metros) de diâmetro.

Art. 21. O Município fornecerá a denominação dos logradouros quando do parecer técnico, definindo as diretrizes, ficando automaticamente aprovado quando da aprovação do projeto de loteamento.

Art. 22. As vias de circulação que constituírem prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pelo Município, não poderão ter largura inferior a esta, ainda que pela função e característica possam ser consideradas inferiores.

§ 1º - Em vias urbanas com infraestrutura básica consolidada até 31 de dezembro de 2021, fica autorizada a regularização da via de acordo com a largura e traçado de fato existentes.

§ 2º - A regra estabelecida no *caput* do presente artigo também pode ser flexibilizada nos casos em que for impossível ou contraindicada a modificação em razão das condições geológicas encontradas.

§ 3º - As exceções previstas nos §§ 1º e 2º deverão passar pela aprovação do departamento técnico do município.

§ 4º - Em caso de prolongamento dos trechos excetuados nos §§ 1º e 2º, a via voltará a ter a largura originária quando possível.

Seção III QUADRAS E LOTES

Art. 23. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150,00 m. (cento e cinquenta metros), salvo exceções aprovadas pelo município para regularização de quadras consolidadas até 31 de dezembro de 2022.

Art. 24. A numeração das quadras deverá ser feita a partir de orientações fornecidas pela Prefeitura através de consulta prévia.

Art. 25. Os lotes terão área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), frente mínima de 12,00 m. (doze metros) acrescidos de 3,00 m. (três metros) para os lotes de esquina, salvo quando se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

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

Art. 26. Os lotes deverão ser numerados, em cada quadra, obedecendo o sentido horário.

Seção IV ÁREAS PÚBLICAS

Art. 27. Deverão ser transferidas, sem qualquer ônus, ao Poder Público, as seguintes áreas públicas:

I - Destinadas às vias de circulação;

II - Destinadas à implantação de equipamentos públicos e áreas verdes.

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

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

§ 3º. Como área verde definida no inciso II deste artigo, serão aceitas as faixas não edificáveis, citadas no Art. 28 desde que não ultrapassem a 50% do percentual estabelecido no parágrafo 1º.

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

§ 5º. Compete ao Município a escolha das áreas verdes e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário.

Art. 28. Ao longo das águas correntes ou dormentes será respeitada a faixa não edificável conforme área de preservação permanente definida em lei específica, enquanto que ao longo das faixas de domínio público das rodovias a reserva de faixa não edificável será de, no mínimo, 5 (cinco) metros de cada lado da via.

Parágrafo único. As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público, dos trechos de rodovia que atravessem o perímetro urbano ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas no perímetro urbano, desde que construídas até a data da publicação da Lei Federal 13.913, de 25 de novembro de 2019, ficam dispensadas da observância da exigência prevista neste artigo.

Art. 29. O Poder Público poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

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

Art. 30. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema de

circulação e espaços livres, constituem-se patrimônio da Municipalidade, a partir do registro do loteamento ou desmembramento.

Seção V **DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO**

Art. 31. Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar a ao Município que defina as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, sistema viário, denominação dos logradouros, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, empreendedor apresentar, em formato físico e digital, em PDF para documentos e em DWG para projetos, requerimento e planta do imóvel contendo pelo menos:

I - As divisas da gleba a lotear;

II - As curvas de nível a distância adequada;

III - A localização dos cursos d`água, bosques e construções existentes;

IV - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro urbano, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos comunitários e urbanos existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

VI – Matrícula atualizada do imóvel

§ 1º. O Município terá prazo de 30 (trinta) dias para emitir o parecer técnico.

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

Art. 32. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais quando houver, deverá o interessado para aprovação do projeto de loteamento, apresentar a Prefeitura Municipal os seguintes documentos que deverão receber o parecer do Departamento Técnico:

I – Matrícula atualizada do imóvel;

II - Planta de situação do imóvel na escala de 1/5.000;

III - Planta do imóvel na escala 1/1.000 contendo:

a) Localização de cursos d`água, bosques e construções existentes;

b) Divisas, dados de medição e confrontações;

c) Curvas de nível de metro em metro;

d) Arruamento adjacente a todo o perímetro urbano;

e) Estrutura viária;

f) Divisão das quadras e lotes;

g) Localização de faixas não edificáveis;

h) Localização dos terrenos destinados ao uso público e as áreas verdes, os quais poderão ser alterados pelo município.

IV - Orçamento financeiro dos equipamentos urbanos a serem executados;

V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias;

VI - Memorial descritivo, contendo:

- a) a indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;
- b) a descrição das quadras, dos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas, com indicação das coordenadas SIRGAS e sistema UTM;
- c) indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, com indicação das coordenadas SIRGAS e sistema UTM;
- d) a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidade técnica;
- e) para memorial de condomínio urbanístico deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como deve constar integralmente, na convenção de condomínio.

VII - Projeto da rede de energia elétrica devidamente aprovado pelo órgão competente;

VIII - Projeto completo da rede de distribuição de água, indicando-se a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações, classe dos materiais empregados e demais detalhes julgados necessários, devidamente aprovado pelo órgão competente;

IX – Projeto de pavimentação das vias, contendo, inclusive, memorial descritivo e memorial de cálculo;

X - ART do profissional responsável por cada projeto;

XI - Outros documentos ou indicações julgadas necessárias.

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

§ 2º O Departamento técnico da Prefeitura Municipal deverá receber o processo em 3 vias completas para apreciar e emitir um parecer técnico.

§ 3º O Departamento técnico da Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para apreciar e emitir o parecer técnico, podendo ser prorrogado o prazo mediante justificativa fundamentada apresentada ao empreendedor.

Art. 33. Para aprovação do loteamento, o empreendedor urbano deverá:

I - Assinar termo de compromisso em que se obrigará:

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

1. Abertura das vias e colocação de marcos, alinhamentos e nivelamentos, executados em pedras ou concreto;
2. Movimento de terra previsto;
3. Rede de distribuição de água;
4. Rede de energia elétrica.
5. Pavimentação das vias;
6. Passeios públicos.

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

c) Caucionar à Prefeitura Municipal, imóveis territoriais de conformidade com o Art. 11 e parágrafos.

Art. 34. Após a aprovação do projeto e para efeitos de registro o Município, através do departamento técnico, expedirá um termo de verificação que comprove o cumprimento das exigências do Art. 10.

CAPÍTULO IV LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 35. Loteamento popular é aquele cujo parcelamento do solo resulte em terrenos a partir de 200 m² (duzentos metros quadrados);

Art. 36. A execução de loteamentos populares será da competência do Poder Público ou da iniciativa privada.

Art. 37. Os loteamentos populares seguirão todas as regras do loteamento convencional, com as seguintes exceções:

I – Lotes a partir de 200 m² (duzentos metros quadrados);

II – Testada mínima dos lotes de 10 metros, acrescidos de 3 metros para lotes de esquina.

CAPÍTULO V LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 38. A execução de loteamento de interesse social será da competência do Poder Público Municipal, que poderá fazê-lo isoladamente, em convênio com outros órgãos públicos, com entidades de caráter público, assistenciais sem fins lucrativos, sindicatos e/ou cooperativas afins, desde que vinculadas a um programa de habitações populares para população de baixa renda selecionada pela assistência social do município.

Art. 39. Os loteamentos de interesse social seguirão todas as regras do loteamento convencional, com as seguintes exceções:

I – Lotes a partir de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados);

II – Testada mínima dos lotes de 8 metros, acrescidos de 3 metros para lotes de esquina.

CAPÍTULO V DESMEMBRAMENTO

Seção I NORMAS GERAIS

Art. 40. Os desmembramentos deverão sempre serem efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.

Seção II PROJETO

Art. 41. Para aprovação do projeto de desmembramento o interessado apresentará ao Município os títulos de propriedade do imóvel a ser desmembrado e projeto contendo:

- I - A indicação das vias existentes;
- II - A indicação da divisão de lotes pretendida na área;
- III - A localização das áreas públicas, quando for o caso, com indicação das coordenadas SIRGAS e sistema UTM;
- IV - Planta de situação do imóvel na escala de 1/5.000;
- V- Planta do imóvel na escala 1/1.000 contendo:
 - a) Localização de cursos d'água, bosques e construções existentes;
 - b) Divisas, dados de medição e confrontações;
 - c) Curvas de nível de metro em metro;
 - d) Localização de faixas não edificáveis;
 - e) Localização dos terrenos destinados ao uso público e as áreas verdes, quando for o caso, os quais poderão ser alterados pelo município.
- VI - Memorial descritivo, contendo:
 - a) a indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;
 - b) a descrição dos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas, com indicação das coordenadas SIRGAS e sistema UTM;
 - c) para memorial de condomínio urbanístico deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como deve constar integralmente, na convenção de condomínio.
- VII - Projeto da rede de energia elétrica devidamente aprovado pelo órgão competente;
- VIII - Projeto completo da rede de distribuição de água, indicando-se a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações, classe dos materiais empregados e demais detalhes julgados necessários, devidamente aprovado pelo órgão competente;
- IX - ART do profissional responsável por cada projeto;
- X - Outros documentos ou indicações julgadas necessárias

Seção III LOTES

Art. 42. Os lotes resultantes deverão:

I - Ter área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) com frente mínima de 12,00 m. (doze metros);

II - Ter frente para a via pública já existente.

Art. 43. A denominação dos lotes será feita acrescentando-se letras ao número do lote original, no caso de desmembramento; ou, adotando-se o menor dos números dos lotes originais, no caso de remembramento.

Seção IV

ÁREAS PÚBLICAS

Art. 44. O desmembramento fica sujeito a doação de áreas públicas conforme metragem disposta na Tabela do Anexo Único da presente lei.

CAPÍTULO V

REMEMBRAMENTO E DESDOBRO

Art. 45. Os remembramentos e os desdobros seguirão, no que couber, o disposto para o desmembramento, observadas as áreas mínimas dos lotes e das áreas não edificáveis.

Parágrafo Único – O poder público poderá exigir no todo ou em parte os documentos previstos no artigo 41 para aprovação do projeto de remembramento e desdobro.

Art. 46. Ficam dispensados da doação de áreas públicas os remembramentos e os desdobros.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 47. O Município só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformular ou ampliar, em lotes devidamente registrados.

Art. 48. Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos aprovados.

Art. 49. Obedecidas as normas gerais e os critérios básicos de apresentação de projetos, de especificação técnica e de aprovação previsto nesta Lei, o parcelamento do solo se subordinará as necessidades locais quanto a destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento harmônico do Município.

Art. 50. Em áreas onde houver uso programado pelo Planejamento Regional ou Urbano, nenhum loteamento poderá ser admitido, sem prévia anuência do órgão que operar o referido processo de planejamento.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 51. O Município terá prazo de 60 (sessenta) dias para o exame do pedido de aprovação do projeto final do loteamento.

Parágrafo único. Solicitados esclarecimentos ou feitas exigências pelo Município, os prazos de que trata este artigo ficarão suspensos até o respectivo atendimento pelo interessado.

Art. 52. As infrações da presente Lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, e, ao embargo administrativo, bem como a aplicação de multas, observadas no que for aplicável, as disposições dos demais textos legais pertinentes à matéria.

Art. 53. Esta Lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei 74/93.

Águas Frias - SC, em 09 de agosto de 2022.

LUIZ JOSÉ DAGA
Prefeito Municipal

Registrada em data supra e publicada no DOM/SC

ANEXO ÚNICO
ÁREAS PÚBLICAS – DESMEMBRAMENTOS

| ÁREA LÍQUIDA TOTAL DESMEMBRADA | PERCENTAGEM SOBRE A ÁREA LÍQUIDA |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Menos de 0,5 há | Isenta |
| 0,5 - 1,0 ha | 10% |
| 1,1 ha | 11% |
| 1,2 ha | 12% |
| 1,3 ha | 13% |
| 1,4 ha | 14% |
| 1,5 ha | 15% |
| 1,6 ha | 16% |
| 1,7 ha | 17% |
| 1,8 ha | 18% |
| 1,9 ha | 19% |
| 2,0 ou mais | 20% |