



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ITABERABA
FONE/FAX (0**)49. 3327.0066 -
E-MAIL: adm@novaitaberaba.sc.gov.br
RUA JOSÉ MAROCCO, 1.525 - CENTRO - CEP 89.818-000
CNPJ 95.990.131/0001-70

LEI Nº 947/2012 DE 15 DE OUTUBRO DE 2012.

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO URBANO OU COM DESTINAÇÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE NOVA ITABERABA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

ANTONIO DOMINGOS FERRARINI, Prefeito Municipal Nova Itaberaba, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, especialmente o disposto na Lei Municipal nº 772/2008, de 19 de dezembro de 2008, FAZ SABER, a todos os habitantes deste Município que a Câmara de Vereadores votou e Eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Nova Itaberaba rege-se por esta Lei, observadas as diretrizes estabelecidas pela Lei Estadual número 6.063 de 24 de maio de 1982.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e unificação.

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

- 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão da gleba em lotes destinados 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.

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

Art. 3º - Todos os projetos de loteamento, desmembramento e unificação deverão ser apresentados para aprovação, pelo departamento técnico da Prefeitura Municipal ou Associação dos Municípios do Oeste de Santa Catarina - Amosc.

Art. 4º - Todas as formas de parcelamento de solo urbano, não aprovadas, atualmente em execução, deverão ser submetidas à apreciação do Departamento técnico da Prefeitura Municipal e enquadradas na forma desta Lei, para sua regularização.

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

Art. 7º - Tendo em vista a função que executa de competência originária do Município e das quais se encontra investido pela aprovação do projeto urbanístico, o promotor do desenvolvimento urbano é responsável pela execução do projeto, respondendo civil, administrativa e penalmente, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO II

REQUISITOS TÉCNICOS GERAIS

Art. 8º - Somente será permitido o parcelamento do solo em zonas urbanas ou de expansão urbana, quando o Poder Público emitir parecer favorável a sua implicação.

Art. 9º - Não será permitido o parcelamento de 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.
- VI - Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.
- VII - Em áreas protegidas por Legislação Federal, Estadual ou Municipal, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

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 de responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelos Conselhos que regem suas atribuições. O Poder Executivo Municipal pode limitar a aprovação de parcelamento de áreas, para evitar excessivo número de lotes e conseqüente aumento de investimentos utilizados em obras de infraestrutura e custeio dos serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

Art. 10º - Caberá ao estado o exame e a anuência prévia para aprovação, pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

- I – Quando localizado 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 localiza-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. 11º - Os loteamentos deverão ser dotados dos seguintes equipamentos urbanos:

I – Rede de distribuição de água.

II – Rede de energia elétrica, com posteamento para iluminação pública e distribuição domiciliar;

III – Vias implantadas.

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

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

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

Art. 12º - Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana, exigidos como condição para a aprovação do loteamento, ficará caucionado um percentual da área total deste, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras a serem executados.

§ 1º - Para aceitação da caução o interessado deverá apresentar cronograma de execução das obras relativas à implantação do loteamento, cabendo à Municipalidade a análise dos custos desta obra.

§ 2º - Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de preferência em área contínua, de livre escolha pela Municipalidade.

§ 3º - Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigida para o loteamento, o Município liberará as garantias da sua execução.

§ 4º - 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.

§ 5º - A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

SEÇÃO II

VIAS DE CIRCULAÇÃO

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

Art. 14º - 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. 15º - A abertura de qualquer via ou logradouros público subordinar-se-á ao prescrito nesta lei.

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

I - Vias arteriais: largura de 20,00(vinte) metros com pista de 14,00 (quatorze) metros e passeios de 3,00 (três) metros.

II - Vias principais: largura de 15,00 (quinze) metros com pista de 10,00 (dez) metros e passeios com 2,50 metros.

III- Vias coletoras largura de 10(dez) metros com pista de 6 (seis) metros e passeios com 2,00 metros.

Art. 17º - 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. 18º - 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. 19º - Os passeios deverão ser elevados em 20 cm (vinte centímetros) acima do nível das faixas de trânsito, na sarjeta.

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

Art. 21º - A Prefeitura Municipal fornecerá a denominação dos logradouros quando do parecer técnico, definindo as diretrizes, ficando automaticamente aprovado quando da aprovação do projeto de loteamento.

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

SEÇÃO III

QUADRAS E LOTES

Art. 23º - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 240,00m. (duzentos e quarenta metros).

Art. 24º - 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 300m²(trezentos metros quadrados), frente mínima de 12m (doze metros), previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Parágrafo único – Só se admitirão lotes não retangulares, quando no mesmo for possível prever um retângulo mínimo de 12m (doze metros) por 20m (vinte metros).

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.

1° - A percentagem das áreas públicas previstas 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 3.000m², caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

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

3° - 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 1°.

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

Art. 28° – Ao longo das águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias ou dutos, será obrigatória a reserva de faixa não edificável de 15,00m. (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo único – Esta faixa não edificável que ficará como reserva, no caso de cursos d'água não poderá ser utilizada como via pública, obedecendo o contorno existente, ou então ser considerada como área verde, para atingir a porcentagem prevista no §1º do artigo 27.

Art. 29º - 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 pluviais, rede de telefonia e gás canalizado.

Art. 30º – As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema de circulação de espaços livres, constituem-se patrimônio da Municipalidade, a partir do registro do loteamento ou desmembramento.

SEÇÃO V

DOCUMENTAÇÃO DO LOTEAMENTO

O procedimento para a aprovação dos projetos de loteamento obedecerá às seguintes fases:

- I - Consulta prévia;
- II - Projeto definitivo.

Da consulta previa

Art. 31º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, é obrigação do loteador apresentar ao município, através de consulta prévia por escrito, informações que definam as diretrizes para o uso do solo, o traçado dos lotes, o sistema viário, os espaços livres e as áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando para este fim, requerimento e planta do imóvel, contendo pelo menos:

- I - Divisas ou confrontações da gleba a ser loteada;

II - Localização dos cursos d'água, das nascentes, dos banhados, bosques, construções e demais elementos significativos existentes;

III - Indicação dos arruamentos contíguos da malha urbana existente, com a projeção das ruas previstas no loteamento.

VI - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

V - Atestado de viabilidade técnica fornecido pelo Município ou pelo concessionário legal de saneamento para o abastecimento de água;

IV - Atestado de viabilidade técnica fornecido pela concessionária para o fornecimento de energia elétrica e iluminação pública.

1º - As diretrizes expedidas pelo município terá validade num prazo máximo de 1 (ano).

2º - A Prefeitura Municipal terá prazo de 30 (trinta) dias para emitir o parecer técnico.

3º - O promotor do desenvolvimento urbano terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para dar entrada junto a prefeitura Municipal do processo final do loteamento, após expedido o parecer técnico, definindo as diretrizes. Findo o prazo deverá ser solicitado novo parecer técnico.

DA APROVAÇÃO

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

I – Título de propriedade do imóvel;

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

III – Planta de 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 de quadras e lotes;
- g) Localização de faixas não edificáveis;
- h) Localização dos terrenos destinados ao uso público e as áreas verdes.

IV – Orçamento financeiro dos equipamentos urbanos a serem executados;

V – Perfis longitudinais e transversais de todas as vias;

VI – memorial descritivo, contendo:

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

VII – Projeto de rede de energia elétrica devidamente pelo o 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 o órgão competente.

IX – ART do profissional responsável.

X – Outros documentos ou indicações julgadas necessárias.

1º - Sempre que 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 30 trinta dias para apreciar e emitir o parecer técnico.

Art. 33º – Para aprovação do loteamento, o promotor do desenvolvimento urbano deverá:

I – Assinar termo de compromisso em que se obrigará:

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

1 – Abertura das vias e colocação de marcos, alinhamentos e nivelamentos, executados em pedras ou em concreto;

2 – Movimento de terra previsto;

3 - Redes de distribuição de água;

4 – Rede de energia elétrica;

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

Art. 34º – Após a aprovação do projeto e para efeitos de registro de Prefeitura Municipal, através do departamento técnico expedirá um termo de verificação que comprove o cumprimento das exigências do Art. 11.

DESMEMBRAMENTO

Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado deve encaminhar requerimento, projeto e memorial em três vias ao município, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I - Situação atual e situação proposta

II - Indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

III - Indicação das divisas de lotes pretendida na área;

VI - Localização de edificações sobre o imóvel, caso houver;

V - Localização de cursos d'água, matas nativas, nascentes, banhados sobre o imóvel, se houver.

UNIFICAÇÃO

Para a aprovação do projeto de unificação, o interessado deve encaminhar requerimento, projeto e memorial ao Município, em 3 vias e acompanhado dos títulos de propriedade e da planta dos imóveis a serem unificados, contendo:

I - Situação atual e situação proposta

II - Indicação das vias existentes e dos loteamento próximos;

- III - Indicação das divisas de lotes pretendida na área;
- VI - Indicação da unificação de lotes pretendida na área;
- V - Localização de edificações sobre o imóvel, caso houver.

CAPÍTULO IV

LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 35° – Consideram-se loteamentos populares aqueles que apresentam características especiais destinados especificamente à população de baixo poder aquisitivo.

Art. 36° – A execução de loteamentos populares será da competência do Poder Público Municipal, que poderá fazê-lo isoladamente, em convenio com os órgãos federais ou estaduais, com cooperativas habitacionais ou com a iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitação populares.

Art. 37° – A área mínima dos lotes será de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) com testada mínima de 10 (dez metros), devendo obedecer as seguintes características:

- a) – O numero de lotes por hectare não deve exceder a 50 (cinquenta).
- b) – A área viária não devera exceder a 30% (trinta por cento) da área total.

Art. 38° – Nos demais aspectos do loteamento deverão ser obedecidos os dispositivos desta lei.

Parágrafo único - Para consulta prévia e aprovação da área a ser loteada, segue as mesmas diretrizes do loteamento geral.

CAPÍTULO V

UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO

SEÇÃO I

NORMAS GERAIS

Art. 39º – Só serão permitidos desmembramentos em loteamentos aprovados anteriormente a presente Lei.

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

SEÇÃO II

PROJETO

Art. 41º – Para a aprovação do projeto de desmembramento e unificação, o interessado apresentará a Prefeitura Municipal, acompanhamento de títulos de propriedade do imóvel a ser desmembrado ou unificação, planta contendo:

I – A indicação das vias existentes;

II – A indicação da divisão de lotes pretendida da área;

III – A localização das áreas pública quando for o caso. (tabela I – anexo).

Parágrafo único – O projeto deve além das plantas, estar acompanhado de memorial descritivo e ART do profissional responsável.

SEÇÃO III

LOTES

Art. 42º - Os lotes resultantes deverão:

I – Ter área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) com frente mínima de 12,00 m² (doze metros).

II – Ter frente para a via pública já existente.

Art. 43º – A denominação dos lotes será feita acrescentando-se letras ao numero do lote original, no caso de desmembramentos, ou,

adotando-se o menor dos números dos lotes originais, no caso de remembramento.

SEÇÃO IV

ÁREAS PÚBLICAS

Art. 44° – No caso de desmembramento, a percentagem de área a ser destinada a implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes transferidas, sem qualquer ônus ao poder Público, obedecerá ao anexo Parágrafo único – quando área pública for inferior a dois lotes mínimos, este será agrupado em um único lote podendo o Poder Público optar pelo o uso misto ou somente por um deles.

Art. 45° – As unificações estão isentas da doação das áreas públicas.

Art. 46° – Aplicam-se aos desmembramentos e unificações as disposições do Art. 28° no que couber.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 47° – A prefeitura Municipal só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformular ou ampliar, em lotes devidamente registrados.

Art. 48° – não caberá a Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela a 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 o Planejamento Regional ou Urbano, nenhum loteamento poderá ser

admitido, sem previa anuência do órgão que operar o referido processo de planejamento.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

Art. 53º – Esta lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especificamente a lei 788/2009.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ITABERABA –
SC, EM 15 DE OUTUBRO DE 2012.**

ANTONIO DOMINGOS FERRARINI

Prefeito Municipal

Registrada e Publicada em data

Supra no local de costume

ANTONINHO BEDIN

Diretor de Departamento

ANEXO I

ÁREAS PÚBLICAS – DESMEMBRAMENTOS

TABELA I

ÁREA LÍQUIDA TOTAL	PERCENTAGEM SOBRE 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%