

## **LEI COMPLEMENTAR Nº AM. 2917 / 06**

(Origem do Projeto de Lei Complementar nº AM. 006/2006)

FIXA NORMAS PARA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO OU COM DESTINAÇÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE XANXERÊ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

### **AVELINO MENEGOLLA**

Prefeito Municipal de Xanxerê, SC

FAÇO SABER a todos os habitantes deste município que a Câmara de Vereadores aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte

### **L E I :**

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**ART. 1º** - O parcelamento do solo urbano, ou para fins urbanos em zona rural, regem-se por esta lei, sem prejuízo das normas estaduais e federais complementares ou supletivas.

**ART. 2º** - Para os efeitos desta lei, considera-se parcelamento do solo, o ato pelo qual o poder público efetua a divisão da terra em unidade juridicamente independente, dotada de individualidade própria.

**ART. 3º** - A iniciativa para o parcelamento do solo urbano ou para fins urbanos, pode ser pública ou privada.

**§ 1º** - A iniciativa é pública quando o Poder Público, verificando a existência de uma grande área não parcelada resolve de ofício, promover a instituição de um projeto urbanístico disciplinar da forma pelo qual a área deve ser utilizada.

**§ 2º** - A iniciativa é privada quando o proprietário do terreno requer ao poder público, apresentando um projeto técnico, solicitando que ele seja aprovado.

**ART. 4º** - O parcelamento da terra será realizado sob a forma de loteamento, desmembramento e remembramento.

**§ 1º** - Considera-se loteamento urbano ou para fins urbanos, subdivisão da área em lotes para fins urbanos e visando a redistribuição dos direitos de propriedades desde que se realize de acordo com projeto urbanístico, que disciplina a forma pela qual a área deva ser utilizada.

**§ 2º** - Considera-se desmembramento, a divisão de lotes em partes, a fim de se constituírem em novos lotes ou serem incorporados a terrenos vizinhos, desde que resultem lote ou lotes edificáveis, ou venham crescer lotes já existentes, sempre respeitando as dimensões mínimas previstas em lei, sem qualquer alteração no sistema viário oficial.

**§ 3º** - Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes, formando um único imóvel.

**ART. 5º** - Considera-se promotor do desenvolvimento urbano, aquele que, pessoa física ou jurídica, sendo proprietário da gleba ou com procuração deste, pratique os atos definidos no artigo anterior, coordenando e levando a termo o empreendimento e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a prazo certo em determinadas condições da obra concluída.

## **CAPÍTULO II DAS NORMAS GERAIS**

**ART. 6º** - Para os efeitos dessa lei e, tendo em vista as funções que executa de competência originária do município das quais se encontra investido pela aprovação do projeto urbanístico, o promotor do desenvolvimento urbano é o responsável pela execução do projeto, respondendo civil, administrativa e penalmente, pela execução na forma da legislação vigente.

**ART. 7º** - Considera-se urbano as áreas inseridas no limite do perímetro urbano definido por lei e pelos mapas correspondentes.

**ART. 8º** - Considerar-se-ão, também, como zona de expansão urbana as áreas contíguas ao perímetro urbano, passíveis de serem loteadas, respeitadas as demais leis vigentes e constantes nos mapas correspondentes.

**ART. 9º** - A ninguém é lícito promover o desenvolvimento urbano, sem prévia autorização do órgão municipal competente, devendo ser ouvidas as concessionárias de energia elétrica, concessionária de água e esgoto e os órgãos ambientais.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Embora satisfazendo as exigências dessa lei, qualquer parcelamento do solo poderá ser recusado ou alterado, total ou parcialmente pelo órgão competente tendo em vista os incisos I e II, Art. 2º do Decreto de Lei nº 271 de 28.09.1967.

**ART. 10** - Quando o promotor do desenvolvimento urbano for pessoa de direito privado e a área a ser parcelada estiver ainda juridicamente íntegra, este assumirá a responsabilidade de praticar todos os atos materiais de realização do projeto, inclusive a dotação da mesma, dos equipamentos urbanos, previstos no artigo 17, e o atendimento de outros requisitos fixados pelas autoridades estaduais e municipais.

**§ 1º** - Para a consecução dos fins previstos neste artigo, o promotor do desenvolvimento urbano transmitirá, independente de indenização, a propriedade das áreas destinadas a vias públicas, aos usos institucionais e as áreas verdes.

**§ 2º** - As obrigações assumidas pelo promotor do desenvolvimento urbano perante o poder público que concedeu a licença para parcelar, se estende na forma da legislação civil aos adquirentes de lotes, seus sucessores, ou quem, que a qualquer título se utilize do solo parcelado devendo tais restrições e imposições constarem de todo e qualquer contrato de alienação sob pena de responsabilidade ou nulidade dos atos praticados, respondendo solidariamente os compromissários compradores ou adquirentes na proporção da área de seus lotes.

**§ 3º** - Para os fins previstos neste artigo, um exemplar das obrigações contratuais assumidas pelo promotor do desenvolvimento urbano, ficará a disposição dos adquirentes na Prefeitura Municipal e no Registro de Imóveis.

**ART. 11** - A simples elaboração de projetos de parcelamento do solo por iniciativa pública e sua subsequente aprovação, não obriga o município à aquisição das áreas referidas no parágrafo primeiro do artigo anterior.

**ART. 12** - O disposto na presente lei, obriga não só o parcelamento realizado para venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, como também, aos afetados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção da comunhão de bens ou qualquer outro título.

**ART. 13** - A prefeitura cobrará do loteador tudo quanto tiver que dispende com equipamentos urbanos ou desapropriações para regularizar o loteamento promovido a sua revelia ou executado em desacordo com as normas de aprovação.

**ART. 14** - Não serão aceitos planos de loteamento de terrenos que acarretem desapropriações à custa da municipalidade, salvo nos casos previstos na Lei do Plano Diretor.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Os planos deverão ser organizados de modo a não atingir nem comprometer propriedades de terceiros ou entidades governamentais.

**ART. 15** - A prefeitura poderá exigir em cada loteamento reserva de faixa não edificável, em frente ou fundo de lote, bem como lateralmente, para rede de água e esgoto ou de outros equipamentos urbanos.

### **CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS LOTEAMENTOS**

**ART. 16** - Na aprovação de loteamento e venda de terrenos será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe.

**ART. 17** - Os loteamentos deverão atender pelo menos aos seguintes requisitos:

**I** - Possuir os seguintes equipamentos urbanos:

- a) Rede de distribuição de água
- b) Rede de energia elétrica e iluminação pública
- c) Rede de esgoto pluvial
- d) Pavimentação

**II** - Possuir 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada, destinada à área pública. Sendo ainda, que 10% (dez por cento) da área líquida ser destinada a áreas verdes e institucionais.

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

**§ 1º** - As exigências dos equipamentos urbanos constantes no inciso I deste artigo, poderão ser acrescidas, desde que a área limítrofe possua outros equipamentos de competência originária da Prefeitura.

**§ 2º** - Para os efeitos desta lei, considera-se área de uso institucional aquela destinada aos equipamentos de saúde, educação, desenvolvimento social, recreação e equivalentes.

**§ 3º** - Para os mesmos efeitos, consideram-se áreas verdes, aquelas destinadas ao plantio e desenvolvimento de árvores.

**ART. 18** - Nas faixas marginais dos recursos hídricos existentes na área de loteamento, quando em área rural, deve obrigatoriamente ser respeitado o afastamento mínimo previsto no Código Florestal (Lei nº 4.771/65), e suas alterações (Lei nº 7.803/89). As faixas marginais por serem de preservação permanente e reservas ecológicas estão sob administração do IBAMA (Lei nº 6.938/81);

**ART. 19** - As disposições contidas no artigo anterior em relação à área urbana, devem observar o disposto na Lei de Zoneamento de Ocupação e Uso do Solo e na Lei de Diretrizes e Estratégias do Plano Diretor do Município de Xanxere.

**ART. 20** - A autorização de corte prevista no Parágrafo Único da Lei nº 10.472, de 12 de agosto de 1997, para fins de loteamento ou edificação, conforme definido na Lei nº 6.063, de 24 de maio de 1982, será concedida pela Fundação do Meio Ambiente - FATMA e compensada pelo interessado, mediante o cumprimento das seguintes condições:

**I** - manutenção de no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do imóvel, com a cobertura florestal existente, em estágio médio e/ou avançado de regeneração, sobre a área objeto do loteamento ou edificação;

**II** - recuperação de áreas degradadas, localizadas em Áreas de Preservação Permanente e/ou Unidades de Conservação situadas prioritariamente no Município de localização do empreendimento, como forma de compensação pelo corte da vegetação em estágio médio e/ou avançado de regeneração.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Nas propriedades que dispõem de cobertura florestal menor do que 20% (vinte por cento) da área total, não será permitido o corte de vegetação em estágio médio e/ou avançado de regeneração.

**ART. 21** - A supressão de vegetação referida nesta lei, só será autorizada em áreas cuja cobertura florestal seja constituída de vegetação secundária, nos estágios médio e/ou avançado de regeneração, ouvido o Município quanto à compatibilidade com o Plano Diretor, e desde que a vegetação não apresente quaisquer das seguintes características:

**I** - ser abrigo de espécies da flora e fauna silvestres ameaçadas de extinção;

**II** - exercer função de proteção de mananciais ou de preservação e controle de erosão; ou

**III** - ter excepcional valor paisagístico.

**ART. 22** - Para aplicação do disposto no art. 20 e seus incisos, a FATMA ou o órgão que a vier substituir ou que tenha credenciamento, indicará na autorização de corte, a área que deverá ser objeto de recuperação, bem como as espécies vegetais nativas adequadas e o cronograma de implantação, o qual deverá ser fielmente observado pelo empreendedor sob pena de cancelamento da autorização, abertura de processo administrativo e encaminhamento ao Ministério Público.

**ART. 23** - Para efeito do cálculo da cobertura florestal mínima de que trata o inciso I, do art. 20 desta Lei, excluem-se as áreas consideradas de preservação permanente, definidas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, bem como aquelas destinadas aos sistemas de circulação e instalação de equipamentos urbanos e comunitários, estabelecidos pela Lei nº 6.063, de 24 de maio de 1982.

**ART. 24** - No ajardinamento da área destinada à circulação, lazer e implantação de equipamentos urbanos e comunitários estabelecida pela Lei nº 6.063, de 24 de maio de 1982, pelo menos 50% (cinquenta por cento) das mudas arbustivas e arbóreas deverão ser nativas do domínio da Mata Atlântica ou da região oeste de Santa Catarina.

**ART. 25** - A cobertura florestal mínima de que trata o inciso I, do art. 20 desta Lei, não poderá ser objeto de desmatamento, corte seletivo ou fragmentação, e deverá ser constituída sobre a área com vegetação em estágio sucessional de regeneração mais avançado, conforme estabelecido no art. 3º, da Resolução CONAMA nº 004, de 04 de maio de 1994, podendo, mediante aprovação do Conselho do Plano Diretor, ser estabelecidas condições e tipologias diversas, relacionadas às características de nossa região.

**ART. 26** - Se houver área com cobertura florestal em propriedade limítrofe e de mesmo ou superior estágio sucessional de regeneração, a cobertura florestal mínima de que trata o inciso I, do art. 1º deste Decreto deverá ser contígua àquela, prioritariamente.

**ART. 27** - A cobertura florestal mínima de que trata o inciso I, do art. 20 desta lei, deverá ser averbada a margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - A cobertura florestal mínima referida neste artigo deverá ser objeto de Termo de Compromisso de Conservação, a ser celebrado entre o proprietário do imóvel e a FATMA ou órgão que venha a lhe suceder.

**ART. 28** - A vegetação secundária em estágio médio e/ou avançado de regeneração não perde esta classificação nos casos de incêndio e/ou desmatamento não autorizado, conforme estabelecido no art. 8º do Decreto Federal nº 750/93.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Caberá ao proprietário do imóvel a recomposição integral da área degradada, com espécies nativas.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS NORMAS TÉCNICAS**

##### **SEÇÃO I**

##### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**ART. 29** - Em nenhum caso os arruamentos dos loteamentos deverão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas;

**ART. 30** - Nos fundos dos vales e talvegues será obrigatória à reserva de faixas sanitárias para escoamento de água e de rede de esgoto, além de circulação. Serão essas faixas proporcionais as bacias hidrográficas contribuinte, conforme tabela seguinte:

**TABELA 01**

Área da bacia hidrográfica	Largura da faixa não edificável
Hectares	Metros
Até 50	4
50 a 100	6
100 a 200	10
200 a 500	15
500 a 1.000	20
1.000 a 2.000	25
2.000 a 5.000	30
5.000 a 10.000	40
10.000 a 20.000	50
20.000 a mais	60

**ART. 31** - Não poderão ser loteados terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundação.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - As obras de saneamento não poderão ter início sem anterior aprovação da Prefeitura Municipal do projeto de saneamento onde levar-se-á em consideração todo o ecossistema a ser alterado.

## **SEÇÃO II DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO**

**ART. 32** - A abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao prescrito nesta lei e a prévia aprovação da Prefeitura.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Para os fins desta lei, considera-se via ou logradouro público, todo espaço destinado à circulação ou a utilização pelo público em geral.

**ART. 33** - Para fins da presente lei, deverão as vias de circulação, enquadrar-se nas seguintes categorias:

- I** – Vias distribuidoras
- II** – Vias coletoras
- III** – Vias de acesso domiciliar
- IV** – Passagens para uso exclusivo de pedestre

**ART. 34** - As vias de circulação classificam-se da seguinte forma:

**I – ARTÉRIA:** com gabarito variável entendem-se todas as vias que foram implantadas sob controle direto de outros órgãos governamentais. Permite ligações interurbanas e entre bairros, com média e alta velocidade (iguais ou maiores que 50km/h), e com o acesso dificultado, permitida a entrada de veículos na via apenas em locais bem definidos, sinalizados e tão espaçados quanto possível. Todas artérias deverão ter vias laterais (paralelas) evitando multiplicidade de entradas. São consideradas artérias até o momento a BR 282, SC 467 e 466 e contorno viário. No caso das Rodovias Federais e Estaduais possuem faixa de domínio superior aos recuos

estabelecidos por esta Lei, prevalecerá o maior.

**II - VIA PERIMETRAL** com gabarito mínimo de 30m (trinta metros) e declividade máxima de 6% (seis por cento) destinam-se à circulação geral. É aquela de tráfego intenso de carga, que tem como função:

**a)** interligar principalmente rodovias intermunicipais, desviando o fluxo de veículos do Sistema Viário Urbano.

**b)** atender ao grande volume de tráfego proveniente do transporte de passageiros e mercadorias em percurso interurbanos e intermunicipais, de modo a garantir o escoamento dessa demanda.

**c)** impedir a penetração do tráfego pesado em vias do Sistema Viário Urbano.

**III - VIA ESTRUTURAL** atravessa a zona urbana, fazendo as ligações norte - sul e leste - oeste com gabarito mínimo de 25m (vinte e cinco metros) e declividade máxima de 6% (seis por cento) destinada à circulação geral.

**IV - VIA COLETORA CENTRAL** aquela que recebe e distribui o tráfego entre as vias locais, estruturais e as vias arteriais e que, mesmo permitindo velocidades médias (30 a 50km/h), possibilita o acesso de pessoas e veículos em diversos pontos, facilitando a localização do comércio, serviços e outras atividades. Com gabarito mínimo de 20m (vinte metros) declividade máxima de 6% (seis por cento) destinadas a distribuir os fluxos da circulação central.

**V - VIA PARALELA** Vias que ladeiam a BR 282, SCs e contorno viário necessárias para fazer ligações inter bairros sem transpor as artérias.

**VI - VIAS COLETORAS DE BAIRROS** ou secundárias com gabarito mínimo de 20m (vinte metros) declividade máxima de 6% (seis por cento) destinadas a distribuir os fluxos da circulação local.

**VII - VIAS LOCAIS** aquelas que se destinam a promover acesso imediato a áreas residenciais e que, através de suas condições de desenho e pavimentação, permite

apenas as baixas velocidades (iguais ou inferiores a 20km/h). Poderão ter completa abertura ao acesso de pessoas e veículos em qualquer ponto. Com gabarito mínimo de 20m (vinte metros), tendo conformação diferenciada com passeios mais largos, com mínimo de quatro metros de largura, ou canteiro central com 2m (dois metros) e declividade máxima de 8% (oito por cento). São vias destinadas a orientar os fluxos no interior das unidades, permitir o acesso a pontos internos específicos e canalizar o tráfego para as vias coletoras. Via local I ruas com canteiro central. Via local II ruas com passeios ajardinados.

**VIII - VIAS LOCAIS ESPECIAIS** que terminarem em „cul de sac“, deverão ter gabarito mínimo de 16m (dezesseis metros) e raio mínimo de 12m (doze metros) no retorno.

**IX - VIAS LOCAIS SOCIAIS** permitidas somente em loteamentos populares promovidos pela municipalidade com gabarito mínimo de 12m (doze metros). Via para acesso somente às casas, não permitida a construção de edificações com mais de dois pavimentos. Declividade máxima de 8% (oito por cento). São vias destinadas a orientar os fluxos no interior das unidades, permitir o acesso a pontos internos

específicos e canalizar o tráfego para as vias coletoras.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - As ruas desse tipo somente serão admitidas em casos excepcionais, a critério da Secretaria de Obras, Transportes e Serviços, no caso de conjuntos habitacionais de interesse social promovidos pelos órgãos públicos.

**X - VIAS ESPECIAIS:** Vias com ciclovias, obrigatória lindeira aos cursos d'água.

**§ 1º** - Nas vias perimetrais e estruturais serão mínimas as restrições à implantação de atividades comerciais e de serviços, salvo nos casos em que possam representar grave inconveniente para a saúde ou tranquilidade da vizinhança (poluição sonora, hídrica ou atmosférica), quando a instalação ficará condicionada ao estudo de impacto ambiental.

**§ 2º** - Nas vias locais, o funcionamento das atividades de comércio e serviços sofrerá o máximo de restrição e somente será permitido caso comprovadamente não possam representar quaisquer dos inconvenientes mencionados no parágrafo anterior.

**§ 3º**- Todas as ruas serão arborizadas.

**§ 4º**- Para os efeitos desta lei, por vias de acesso, entende-se o conjunto composto pela caixa de rua, passeios e canteiros centrais, quando for o caso.

**§ 5º**- Para os mesmos efeitos, entende-se como faixa de rua, o conjunto de vias



trafegáveis, mais o espaço de estacionamento.

**§ 6º-** Para os mesmos efeitos, por passeios entende-se o caminho elevado de 10 a 20 centímetros acima do nível trafegável que ladeia as ruas junto às edificações e se destina ao trânsito dos pedestres.

**§ 7º-** Para os mesmos efeitos, por canteiros entende-se a área ajardinada ou pavimentada e elevada como os passeios, situadas no centro de uma via, separando duas caixas de ruas.

**ART. 35 -** As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do Plano Diretor, ou quando a juízo do órgão competente, interessar a essa estrutura.

**PARÁGRAFO ÚNICO -** Quando o prolongamento estiver previsto no Plano Diretor e não executado, deverão estas vias acabar em praça de retorno.

**ART. 36 -** As vias de acesso sem saída poderão ser autorizadas pela Assessoria de Planejamento Urbano, se providas de praças de retorno com diâmetro igual ou maior ao dobro da largura da caixa de rua e ainda seu comprimento não ultrapassar a vinte vezes a largura da via.

**ART. 37 -** A rampa máxima permitida às vias de circulação será de 10%.

**PARÁGRAFO ÚNICO -** Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 15%, desde que não ultrapassem 50% do total arruado.

**ART. 38 -** A declividade transversal mínima nas vias de circulação será de 3%.

**PARÁGRAFO ÚNICO -** A declividade transversal poderá ser:

**I -** Do centro da caixa de rua para as extremidades;

**II -** De uma extremidade da caixa de rua para outra.

**ART. 39 -** A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela função e característica, possa ser considerada de categoria inferior.

**ART. 40 -** Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de 4 metros de raio mínimo.

**ART. 41 -** A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

### **SEÇÃO III DAS QUADRAS E LOTES**

**ART. 42 -** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 100 metros.

**PARÁGRAFO ÚNICO -** Nas áreas industriais serão permitidas quadras maiores com o máximo de 300 metros.

**ART. 43** - Nos lotes situados na zona urbana ou com destinação urbana, cujo dimensionamento está especificado pela Lei de Zoneamento, não poderão em hipótese alguma ter área inferior à 360m<sup>2</sup> testada menor que 12.00 (doze) metros e profundidade inferior a 20.00 (vinte) metros, exceto os lotes de esquina que deverão ter no mínimo 16.00 (dezesesseis) metros de testada e igual metragem de profundidade.

**§ 1º** - A numeração dos lotes deve ser contínua, não se admitindo dois lotes com número idênticos em um mesmo loteamento.

**§ 2º** - Em relação ao disposto no „caput“ do presente artigo, fica ressalvado o disposto no § 2º do Art. 131 da Lei de Zoneamento de Ocupação e Uso do Solo do Município de Xanxere.

#### **SEÇÃO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO**

**ART. 44** - Além das vias públicas, os 10% da área a ser loteada, transferida ao poder público, nos termos do §1º do artigo 10, serão assim distribuídos:

- I** - 5% as áreas verdes;
- II** - 5% as áreas institucionais.

**§ 1º** - Quando os 10% da área líquida a ser loteada for inferior a área de dois lotes mínimos previstos para a zona, na Lei de Zoneamento, estes serão agrupados num único lote ou logradouro público.

**§ 2º** - Não poderá a Prefeitura alienar as áreas referidas neste artigo, devendo assegurar o cumprimento dos encargos nela gravadas.

#### **CAPÍTULO V DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO**

**ART. 45** - Para lotear, deverá o promotor do desenvolvimento urbano, requerer a Consulta Prévia junto a Prefeitura Municipal, juntando ao requerimento os seguintes elementos:

- I** - Título de propriedade do imóvel;
- II** - Planta de situação do terreno;
- III** - Planta do imóvel, assinada pelo promotor do desenvolvimento urbano e profissional responsável, registrado no CREA, contendo no mínimo:
  - a)** Dados da medição, confrontações, topografia do terreno com curvas de nível de metro em metro, os equipamentos urbanos e comunitários da área a ser loteada, arruamento, locação exata das áreas destinadas às áreas verdes e institucionais e outras indicações de interesse, como área de preservação.
  - b)** Arruamento adjacente a todo o perímetro, construções existentes na área a ser parcelada, monumentos naturais ou artificiais e outras informações de interesse.
  - c)** Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente existam na gleba a ser loteada.

**§ 1º** - As escalas das plantas que instruírem o processo, desde a fase preliminar até o final da aprovação, serão de acordo com o cadastro municipal (1/1000) e em função de outros dados técnicos.

**§ 2º** - Só será concedida aprovação preliminar quando os usos previstos para os

lotes forem programados pela Lei de Zoneamento municipal e observadas as demais exigências legais, ouvido sempre o órgão competente para dizer da quitação do imóvel.

**§ 3º** - Juntamente com a aprovação, o órgão municipal competente, analisará na própria planta:

- a)** As vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico do município;
- b)** As faixas sanitárias de terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e faixa não edificável;
- c)** A localização aproximada dos terrenos destinados a áreas verdes e de uso institucional;
- d)** A relação dos equipamentos urbanos a serem projetados e executados pelo promotor do desenvolvimento urbano na forma prevista por esta lei.

**§ 4º** - Os projetos aprovados vigoram pelo prazo de um ano para o Registro de Imóveis após o qual deverão ser renovados.

**§ 5º** - Quando o interessado for proprietário de áreas maiores que aquela a ser loteada, deverá a planta abranger a totalidade do imóvel.

**§ 6º** - Sempre que se fizer necessário, poderá ser exigida a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de água mais próximo.

**ART. 46** - Obtida a aprovação preliminar, apresentará o promotor do desenvolvimento urbano, assinado na forma do artigo precedente e contendo o traçado das ruas com respectivas hierarquias, a divisão da área em quadras e destas em lotes, e ainda, o cálculo da superfície de cada lote.

**ART. 47** - Aprovado o anteprojeto, o requerente orientado pela planta desenvolvida, organizará projeto definitivo, afirmado na forma do anterior e devendo conter:

- I** - Sistema viário local e respectiva hierarquia;
- II** - Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e divisões;
- III** - Afastamento exigido e devidamente cotado;
- IV** - Dimensões lineares e angulares do projeto geométrico, raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias em curva;
- V** - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias e praças;
- VI** - Indicações dos marcos de alinhamentos e nivelamento localizados nos ângulos das curvas das vias projetadas e amarradas a referência de níveis existentes ou identificáveis;
- VII** - Projeto de rede de energia elétrica;
- VIII** - Projeto de rede de esgoto pluvial;
- IX** - Projeto completo da rede de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações, classes dos materiais empregados e demais detalhes;
- X** - Projeto do sistema de drenagem se for o caso;
- XI** - Memorial descritivo e justificativo do projeto;
- XII** - Outros documentos ou indicações julgadas necessárias.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O memorial do inciso XI conterá, pelo menos o seguinte, e nesta ordem:

**a)** A descrição sucinta do loteamento, com suas características e destinações.

**b)** As condições urbanísticas do loteamento e as limitações além das já constantes das normas do planejamento do município;

**c)** A indicação dos espaços livres e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de unidade pública já existentes no loteamento e adjacência, bem como de se estabelecerem às conexões necessárias a sua utilização.

**ART. 48** - A aprovação do projeto definitivo ficará condicionado, quando for o caso, a satisfação de exigências ditadas em legislação federal e estadual pertinentes.

**ART. 49** - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, apresentará o promotor do desenvolvimento urbano o projeto à Prefeitura Municipal e, se previamente aprovado, assinará termo de compromisso que se obrigará:

**I** - A executar, sem ônus para a prefeitura, e no prazo por ela fixado os seguintes serviços:

**a)** Abertura das vias e praças, com marcos de alinhamento e nivelamento, executados em pedras ou concreto;

**b)** Movimento de terra prevista;

**c)** Rede de distribuição de água;

**d)** Rede de energia elétrica;

**e)** Rede de esgoto pluvial;

**f)** Rede de esgoto sanitário se for o caso, ou sistema de tratamento;

**g)** Pavimentação das vias e logradouros com asfalto ou concreto com resistência mínima;

**h)** Meio-fio em todas as vias;

**i)** Sinalização com identificação das ruas.

**II** - A facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

**III** - A não outorgar qualquer escritura definitiva de vendas de lotes antes do cumprimento dos serviços previstos no inciso I deste artigo.

**IV** - A fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que só poderão receber construções depois de executadas as obras do inciso I deste artigo.

**§ 1º** - o loteador tem prazo mínimo de um ano para executar o previsto no inciso I, a partir da aprovação do projeto.

**§ 2º** - Para garantir a execução do previsto no inciso I serão caucionados tantos lotes quantos necessários conforme orçamento respectivo apresentados pela PMX.

**ART. 50** - Comprovada a execução dos serviços previstos no artigo anterior, requererá o interessado a aprovação definitiva do loteamento, aceitação e entrega das vias e logradouros ao uso público.

**§ 1º** - A entrega das vias e logradouros ao uso público, após vistoria que as declare de acordo, será feita, sem qualquer ônus para a Prefeitura, mediante assinatura de termo de cessão que homologará a aprovação dos serviços de que trata o artigo

anterior.

**§ 2º** - Enquanto as vias e logradouros não forem aceitos pela Prefeitura Municipal, a contribuição será lançada para pagamento de imposto territorial com relação às respectivas áreas.

**ART. 51** - A Prefeitura Municipal só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar a construção em terrenos de loteamentos ou desmembramentos cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

**ART. 52** - Nenhum serviço ou obra será prestado ou executado em terrenos arruados sem prévia aprovação pela Prefeitura Municipal.

**ART. 53** - Os projetos de loteamentos poderão ser modificados mediante proposta do interessado e aprovação da Prefeitura Municipal.

**ART. 54** - Não caberá a Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação ao loteamento aprovado.

**ART. 55** - A tramitação dos processos referentes à aprovação do loteamento será regulada por decreto do Executivo Municipal.

## **CAPÍTULO VI DOS DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS**

**ART. 56** - Nos casos de desmembramentos ou remembramentos deverá o interessado requerer a aprovação do projeto à Prefeitura Municipal, juntamente a planta das áreas a serem desmembradas ou remembradas.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - A aprovação será necessária mesmo em se tratando de desmembramento de pequena faixa de terrenos e sua anexação a outro lote adjacente.

**ART. 57** - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só será permitida quando:

- I** – Os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas por esta lei;
- II** – A parte restante do terreno, ainda que edificada, compreender lote independente, seguindo os mesmos critérios do inciso anterior;
- III** – Atender as demais determinações de ordem legal.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Será permitido o desmembramento de lotes adquiridos até a presente data, embora resultem em partes que não satisfaçam as condições mínimas (metragem e testadas), desde que os mesmos estejam consolidados de forma irreversível, até a aprovação da presente lei, após emissão de Parecer de aprovação pelo Conselho do Plano Diretor.

**ART. 58** - Aplica-se o procedimento de aprovação de desmembramento e remembramento, no que couber, a disposição relativa aos projetos de loteamento.

## **CAPÍTULO VII DOS RELOTEAMENTOS**

**ART. 59** - O órgão que processar o planejamento, poderá promover o loteamento das áreas vacantes, tendo em vista as disposições legais vigentes.

**ART. 60** - O órgão encarregado organizará um quadro geral de cada uma dessas áreas, compreendendo a relação completa das propriedades, nomes dos proprietários, medidas, superfícies, confrontações e avaliação dos imóveis ou melhorias, bem como dados julgados necessários a um estudo detalhado do loteamento a ser proposto, caso não constem esses dados no cadastro municipal.

**ART. 61** - Deduzidas da área total as áreas necessárias, a abertura ou alargamento das vias e logradouros públicos será o restante em forma de novos lotes, redistribuídos aos proprietários, proporcionalmente a contribuição de cada um e observada, na medida do possível a localização da propriedade primitiva.

**ART. 62** - Concluindo os estudos de cada loteamento, a Prefeitura Municipal convocará todos os interessados para tomarem conhecimento do plano proposto, abrindo-lhes prazo de 20 dias para concordar ou apresentar objeções.

§ 1º - Feitas às modificações sugeridas e havendo ainda proprietários discordantes convocará a Prefeitura uma reunião de todos os interessados para debate em Assembléia Geral.

§ 2º - Aprovado o loteamento pela totalidade dos proprietários presentes, o poder executivo providenciará a legalização das propriedades atingidas e passará daí por diante, a conceder licença para construções em função do loteamento aprovado.

§ 3º - Nos casos de não aceitação do loteamento convencionado, procederá o Poder Público as necessárias desapropriações, a fim de fazer cumprir as novas diretrizes para a área.

## **CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**ART. 63** - As infrações da presente lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, a demolição da obra, quando for o caso, bem como a aplicação de multas conforme anexo PS I pela Prefeitura Municipal, observadas no que forem aplicáveis, as disposições dos demais textos legais pertinentes à matéria.

**ART. 64** - 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 do planejamento.

**ART. 65** - Os loteamentos e desmembramentos realizados sem aprovação da Prefeitura Municipal, mas inscritos no órgão municipal competente e havendo condições mínimas de aprovação, será esta outorgada, satisfeitas as seguintes exigências:

- I - Pagamento da multa variável de 50 a 100 salários mínimos vigentes na região.
- II - Transferências para o domínio do Município as áreas verdes e de uso institucional.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Sendo viável a transferência será procedida na forma prevista no artigo 49 desta lei.

**ART. 66** - A presente Lei não se aplica aos projetos definitivos de loteamento, desmembramentos e remembramentos que na data de sua publicação, já estiverem protocolados ou aprovados pela Prefeitura Municipal, para os quais continua prevalecendo a legislação anterior.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - As alterações que por ventura tiverem que ser introduzidas nos respectivos projetos ficarão sujeitas às exigências desta lei.

**ART. 67** - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 60 dias para o exame do pedido de aprovação preliminar de que trata o artigo 45 (áreas de uso público); 30 (trinta) dias para a aprovação do anteprojeto referido no artigo 46 e 90 (noventa) dias para aprovação do projeto definitivo do que trata o artigo 49.

**§ 1º** - Solicitados esclarecimentos ou feitas exigências pela Prefeitura Municipal, os prazos de que trata este artigo ficarão suspensos até o respectivo atendimento pelo interessado.

**§ 2º** - Os despachos delegatórios, em qualquer fase do processo serão sempre motivados.

**ART. 68** - Esta lei ficará fazendo parte integrante do Plano Diretor do Município de Xanxerê, sendo os casos omissos definidos pelo Conselho do Plano Diretor.

**ART. 69** – Ficam revogadas na íntegra a Lei Municipal nº RB 1.081/80 de 05.12.80; a Lei Municipal nº RB 1.118/81 DE 10.08.81; a Lei Municipal nº RB 1.129/81 de 09.09.81 e a Lei Municipal nº RB 1.142/81 de 09.12.81.

**ART. 70** - Esta lei entrará em vigor 45 (quarenta e cinco dias) após a data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE XANXERÊ,SC

06 DE OUTUBRO DE 2006

**AVELINO MENEGOLLA**

Prefeito Municipal

## **ANEXO PS I**

### **MULTA POR LOTEAMENTO CLANDESTINO**

**Será aplicada a multa de 10 (dez) UFRM por m<sup>2</sup> da área, e obrigatoriedade de legalizar o ato iniciado desfazendo o loteamento ou legalizando o mesmo no prazo de 120 dias. Findado o prazo e não tomadas as providências a multa será dobrada e o processo encaminhado ao Ministério Público.**

### **MULTA POR DESRESPEITAR O LOTEAMENTO APROVADO**

**Será aplicada a multa de 05 (cinco) UFRM por m<sup>2</sup> da área total, e obrigatoriedade de legalizar o ato iniciado desfazendo o loteamento ou legalizando o mesmo no prazo de 120 dias. Findado o prazo e não tomadas as providências a multa será dobrada e o processo encaminhado ao Ministério Público.**