

Dispo<sup>~80</sup>sõe sobre o Parcelamento do solo urbano e dá outras providências

A Câmara Municipal de ANITÁPOLIS, Estado de Santa Catarina, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPITULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A presente lei se destina a disciplinar o parcelamento do solo urbano através de projetos de loteamentos, desmembramentos e incorporações de terrenos no município de Anitápolis, cuja execução depende sempre de prévia licença e fiscalização da Prefeitura, observadas as normas aqui consignadas e demais disposições de lei, aplicáveis à matéria.

§ 1º - Compreende-se por loteamento o ato de dividir uma gleba em lotes urbanos, assim considerados os que possuem as dimensões mínimas estabelecidas na presente Lei, que implique em novo arruamento ou alteração do Sistema Viário existente.

§ 2º - Compreende-se por desmembramento o ato de dividir, um lote em partes, desde que daí resultem lote ou lotes edificáveis, ou venha ~~acrescer~~ lotes já existentes, sempre respeitadas as dimensões previstas em lei, e não se façam necessários novos arruamentos ou alterações do sistema viário existente.

§ 3º - Serão considerados incorporações a junção de dois ou mais lotes, para formarem apenas um lote, respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei.

§ 4º - Compreende-se por arruamento a abertura qualquer via ou logradouro destinado à circulação pública de veículos ou pedestres.

CAPITULO II  
DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 2º - A documentação técnica exigida nos processos de loteamentos, neste município, é a seguinte:

- 1 - Memorial Descritivo elaborado por responsável técnico, legalmente habilitado, contendo:
  - a) Documentação, situação e área;
  - b) Situação da área com relação ao sistema viário existente no local a ao proposto pelo Plano Diretor;
  - c) Limites e confrontações;
  - d) Topografia;
  - e) Arruamento, solução adotada, área e porcentagem da área total;
  - f) Espaços reservados a edifícios e logradouros públicos e áreas verdes coletivas; solução adotada, áreas e porcentagem da área total;
  - g) Pavimentação e meio-fio - tipo e classe do material empregado.
- 2 - Planta de Situação na escala mínima de 1:5.000.
- 3 - Planta planialtimétrica na escala 1:1.000, contendo:
  - a) Orientação;
  - b) Indicação da RN (refêrencia de nível) oficial, fornecida pela Prefeitura e das RN intermediárias;
  - c) Curvas de nível de metro em metro;
  - d) Vias de comunicações projetadas.
- 4 - Perfis longitudinais e gabaritos das seções transversais das vias projetadas, nas escalas mínimas de 1:1.000 (horizontal) e 1:200 (vertical).
- 5 - Projeto de todo o loteamento, na escala 1:1.000 com indicações das ruas, quarteirões e lotes e com suas respectivas dimensões, numerações e áreas.

- 6 - Projeto completo da rede de energia e iluminação pública de acordo com a atual padronização da CELESC, e aprovada pela Concessionária local. e
- 7 - Projeto completo da rede de distribuição de água, de acordo com as normas da CASAN ou da Concessionária local' correspondente, e por esta aprovada. e
- 8 - Projeto completo da rede de esgoto pluvial. e
- 9 - Projeto de pavimentação das vias.
- 10 - Projeto de esgoto (rede/sistema) doméstico, pluvial e cloacal. m d

Art. 3º - Além da documentação mencionada, a Prefeitura Municipal poderá exigir toda e qualquer complementação documentada, que julgar necessária.

Art. 4º - A documentação relacionada nos artigos 2º e 3º de verá ser assinada pelo proprietário ou preposto devidamente credenciado e pelos técnicos habilitados.

Art. 5º - Para exame da Prefeitura Municipal, o projeto deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:

1 - Relação cronológica dos títulos de domínio dos últimos 20 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições ou cópia autenticata dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos, com as respectivas certidões.

2 - Certidão negativa geral das Fazendas Federal, Estadual, e municipal, referente ao loteador.

3 - Exemplar do contrato tipo de compromisso de venda de lotes.

Art. 6º - Os loteamentos deverão, preliminarmente, dar entrada no Protocolo da Prefeitura Municipal, mediante requerimento, sob a forma de Anteprojeto, em duas vias (cópias heliográficas), com os documentos constantes dos itens 1 a 5 do artigo 2º.

Art. 7º - O anteprojeto será examinado de acordo com esta lei e o plano diretor, à luz da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 8º - Será devolvida uma via do Anteprojeto ao requerente, indicando, se for o caso, a rede viária que intervém na gleba, a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e as áreas livres de uso público, as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, além da zona ou zonas de uso predonimante da área, com indicação dos usos compatíveis, a fim de que seja projeto definitivo ou novo anteprojeto, se for o caso. *feito*

Art. 9º - Após a aprovação preliminar do anteprojeto, o requerente deverá apresentar os demais documentos exigidos nesta lei e o projeto definitivo de acordo com o artigo 2º, em 3 vias, o qual será considerado oficial para todos os efeitos da mesma.

§ Único - Nos casos em que se fizer necessária a consulta a órgãos externos à Prefeitura Municipal - autoridades militares, sanitárias e outras - caberá ao interessado fazê-la, juntando os pareceres ao processo, salvo nos casos de análise pelo GAPLAN e pela FATMA, previstos na Lei Nº 6063/82, quando a Prefeitura Municipal os encaminhará, após exame prévio.

Art. 10 - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, será examinado o projeto definitivo, a fim de emitir a aprovação técnica do mesmo.

Art. 11 - Uma vez *obtida* a aprovação a que se refere o artigo 10 o interessado assinará um Termo de Acordo, no qual se obrigará:

1 - a executar a abertura das vias de circulação e praças com respectivos marcos de alinhamento e outras obras e serviços urbanos constantes do projeto;

2 - a facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

3 - a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes de concluídas as obras previstas no item 1, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei assumidas no Termo de Acordo;

4 - a fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construções de pois de executadas as obras previstas no item 1;

5 - a repassar á Prefeitura, sem ônus para a mesma, as áreas públicas no projeto.

§ Único - Nenhum loteamento será considerado aprovado, antes da assinatura do "Termo de Acordo".

Art. 12 - Após a aprovação do projeto, serão devolvidas ao requerente duas vias do mesmo, para a inscrição no Registro Geral de Imóveis, e fornecido o Alvará de Licença correspondente.

§ Único - O Termo de Acordo integrará a documentação a ser inscrita no Registro Geral Imóveis.

Art. 13 - É permitida a execução parcial do loteamento, sendo liberados para o licenciamento de edificações os quarteirões com os serviços urbanos devidamente executados, desde que essa parcela possa ser perfeitamente integrada á malha urbana, sem qualquer prejuízo da implantação das etapas subsequentes do loteamento.

### CAPITULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 14 - As dimensões das vias públicas deverão seguir os padrões estabelecidos pelo Plano Diretor.

Art. 15 - O tipo de pavimentação será feito de acordo com as normas da Prefeitura Municipal sobre o assunto.

Art. 16 - O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 250 m e a largura não deverá exceder a 70 m.

Art. 17 - Os quarteirões de mais de 160 m de comprimento, de verão ter passagens para pedestres, com largura mínima de 2,00 m no seu terço médio. Nestas passagens, os recursos laterais das construções terão, no mínimo, 1,50 m, não podendo haver frente de lotes voltados para as mesmas.

Art. 18 - Os lotes terão uma testada mínima de 12,00 m e área mínima de 360 m<sup>2</sup>, salvo quando o loteamento se destinar á urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Art. 19 - da área a ser loteada, no mínimo 35% será reservada para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços de uso público e sistema viário, ficando a critério do Órgão Técnico local a localização dos mesmos.

§ 1º - O percentual de áreas públicas previsto neste artigo poderá ser reduzido para 20% nos casos de loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup>.

§ 2º - Estas áreas passarão ao poder público municipal, sem ônus para este.

Art. 20 - Os projetos de parcelamento devem prever uma faixa reservada "non aedificandi" de 15 m, ao longo das águas correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.

Art. 21 - Não poderão ser parceladas terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação.

§ Único - Consideram-se impróprios á ocupação para fins de habitação, as áreas contidas nos limites da linha de cheias traçada no dezenho PAI, integrante da Lei que fixa o Perímetro Urbano e a prova o Plano Diretor de Anitápolis. Estas só poderão ser utilizada uma vez que se tenham esgotadas as possibilidades de ocupação das demais áreas, e desde que sejam tomadas as providências necessárias á proteção contra inundações.

Art. 22 - Não poderão ser aprovados projetos de parcelamento do solo:

I - em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações sem que sejam primeiramente drenados e aterrados até a cota livre das enchentes e em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem saneamento prévio, devendo serem executados os serviços, de acordo com as determinações do órgão técnico local da Prefeitura.

II - em terrenos com declividade igual ou a superior a 30%.

III - em terrenos onde as condições geológicas e topográficas desaconselhem a edificação, constatado por levantamento do órgão técnico local;

IV - em áreas de proteção especial, definidas em legislação federal, estadual ou municipal, e naquelas onde o parcelamento do solo possa causar danos relevantes à flora, fauna e outros recursos naturais, sujeitos a estudo de impacto pelo órgão técnico legal;

V - em área onde as condições ambientais ultrapassam os limites máximos dos padrões de qualidade ambiental ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

#### CAPITULO IV

#### DOS LOTEAMENTOS DE NATUREZA SOCIAL

Art. 23 - Os loteamentos com características populares são de iniciativa e exclusiva competência do Poder Público Municipal, que para sua execução poderá firmar convênios com órgãos federais e estaduais.

Art. 24 - O loteamento deverá ser enquadrado nas disposições do Plano Diretor, referentes ao Sistema Viário e Zoneamento, bem como nos dispositivos desta lei.

Art. 25 - Em caráter excepcional, e no prazo máximo de dois anos a contar da vigência desta lei, poderão ser autorizados pelo Prefeito Municipal, projetos de loteamentos de natureza social apresentados pela Companhia de Habitação do Estado (COHAB/SC) ou por empresa privada diretamente relacionada com a causa imediata da expansão da cidade, desde que atendam às exigências mínimas normalmente obedecidas por aquela Companhia e às normas da Lei Nº 025/82 de 4 de dezembro de 1982, que instituiu o Plano Diretor de Anitápolis.

§ 1º - A aprovação supra deverá obter a anuência prévia do Conselho de Desenvolvimento Urbano de Anitápolis - CDUA, criado pela Lei Nº 24/82, de 08 de junho de 1.982, que deverá manifestar-se favorável por maioria absoluta dos seus membros.

§ 2º - Não havendo anuência do CDUA, o projeto será devolvido para reformulações, a fim de ser submetido à nova análise do CDUA, nos termos do § 1º deste artigo.

#### CAPITULO V

#### DO DESMEMBRAMENTO E DA INCORPORAÇÃO

Art. 26 - Em qualquer caso de desmembramento de terrenos, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto, pela Prefeitura, mediante a apresentação dos seguintes itens:

- 1 - Planta de situação e localização na escala 1:500
- 2 - Planta na escala 1:200, contendo todos os lotes com suas respectivas dimensões, numerações e áreas, bem como as principais curvas de nível.
- 3 - Indicação, em planta, dos serviços públicos existentes e que podem ser estendidos aos lotes criados.
- 4 - Negativa de débitos municipais por parte do requerente.
- 5 - Título de propriedade do terreno com fé pública

Art. 27 - A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

- 1 - os lotes desmembrados vierem a ter as dimensões mínimas previstas para a zona em lei;
- 2 - a parte restante do terreno, ainda que edificada, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Art. 28 - Em qualquer casa de incorporação o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura, mediante a apresentação de planta em escala 1:200, contendo:

- 1 - Situação e localização dos lotes a serem incorporados
- 2 - Dimensões e áreas dos lotes resultantes.

Art. 29 - Aplica-se aos processos de aprovação de projetos de desmembramento ou de incorporação, no que couber, o disposto quanto à aprovação do projeto de loteamento.

#### CAPITULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30 - Fica sujeito às disposições penais previstas nas legislações federal, estadual e municipal, todo aquele que, a partir da data da publicação da presente lei, efetuar arruamento, loteamento ou desmembramento do terreno, neste município, sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 31 - Não serão fornecidos Alvará de Licença para construção, reforma ou demolição, em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura.

Art. 32 - Nenhum benefício do Poder Público Municipal será estendido a terrenos arruados ou loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura, mormente os que <sup>concernem</sup> ~~concernem~~ a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 33 - Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura a existência de loteamento, desmembramento ou incorporação de terreno, <sup>municipal</sup> ~~constituído~~ constituídos sem autorização ~~de~~ <sup>o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura</sup> após a publicação desta lei para regularizar a situação do imóvel no prazo de 20 dias, sob pena de serem tomadas as providências previstas na legislação federal

Art. 34 - A aprovação de loteamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura quanto a eventuais divergências referentes <sup>às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros</sup> em relação à área loteada, nem para quaisquer indenizações decorrentes do traçado de ruas <sup>que</sup> não obedecerem os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 35 - Os proprietários de loteamentos existentes anteriormente à vigência desta Lei e não regularizados, deverão comparecer à sede da Prefeitura no prazo de 120 dias da publicação da presente Lei, a fim de regularizá-los.

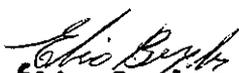
Art. 36 - A Prefeitura Municipal examinará o anteprojeto a que se referem os artigos 6º e 7º, no prazo de 20 dias úteis e se manifestará sobre o projeto definitivo referido no art. 9º no prazo de 30 dias úteis, não computados o tempo necessário às diligências de complementação de documentação pelo interessado e análises por outros órgãos ou pelo CDUA.

Art. 37 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, e da aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 38 - A presente lei entrará em vigos na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

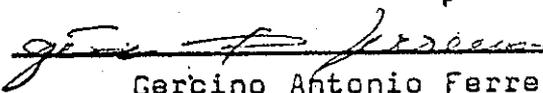
Gabinete do Prefeito Municipal de Anitápolis.

Em 04 de dezembro de 1982

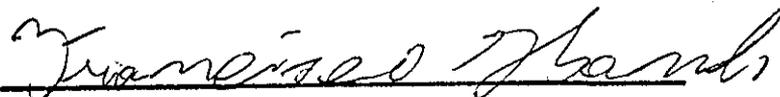
  
Elio Sepler

PREFEITO MUNICIPAL.

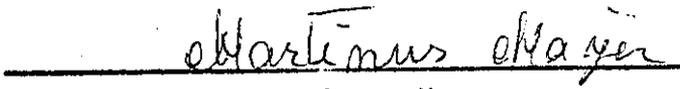
Esta Lei aprovada por unanimidade, na Sessão de 04/12/82  
na Câmara de Vereadores.

  
Gerbino Antonio Ferreira  
PRESIDENTE

  
Neri Ferreira de Souza  
VEREADOR

  
FRANCISCO HANCK  
VEREADOR

  
Roberto Back  
VEREADOR

  
Martinus Meyer  
VEREADOR

  
Tarcisio Fernandes  
VEREADOR

  
Marcolino Rieg  
VEREADOR.