



Estado de Santa Catarina
GOVERNO MUNICIPAL DE PERITIBA

LEI N.º 1176

**"DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E FIXA
NORMAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS"**

O **Prefeito Municipal de Peritiba**, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte

LEI:

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, consideram-se parcelamento do solo, o ato pelo qual o Poder Público efetua a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas 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 disciplinador da forma pelo qual deve ser utilizada.

§ 2º. A iniciativa é privada quando o proprietário do terreno provoca o Poder Público, apresentando um projeto de sua feição solicitando seja ele aprovado.

Art. 4º. O parcelamento da terra será realizado sob forma de loteamento, desdobramento e remembramento.

§ 1º. Considera-se loteamento urbano ou para fins urbanos, a subdivisão da área em lotes para fins urbanos e visando a redistribuição dos direitos de propriedade, desde que se realize de acordo com o projeto urbanístico, disciplinado da 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 os terrenos



Estado de Santa Catarina
GOVERNO MUNICIPAL DE PERITIBA

vizinhos, desde que resultem lote ou lotes edificáveis, ou venham acrescer lotes já existentes, sempre respeitadas as dimensões mínimas previstas em Lei, sem 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 de gleba ou com procuração deste, pratique os atos definidos no artigo anterior, coordenado e levando a termo o empreendimento e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a prazo certo e em determinadas condições da obra concluída.

CAPÍTULO II

DAS NORMAS GERAIS

Art. 6º. Para os efeitos desta Lei e, tendo em vista as funções que executa, de competência originária do Município e 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 inexecução na forma da legislação vigente.

Art. 7º. Considera-se zona urbana para fins desta Lei, e da edificação continua das povoações, as partes adjacentes e as áreas a critério do Município, que possivelmente venham a ser ocupadas por edificações contínuas.

Art. 8º. Considerar-se-ão, também, como zonas urbanas, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à Indústria e Comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas, nos termos do artigo anterior, que vierem a ser declaradas urbanas pelo Município.

Art. 9º. A ninguém é lícito promover o desenvolvimento urbano, sem prévia autorização do órgão Municipal competente, devendo ainda ser respeitados os dispositivos legais atinentes à distribuição de energia elétrica, água e esgoto, telefonia e a defesa do meio ambiente.

Parágrafo único: Embora satisfazendo as exigências desta Lei, qualquer parcelamento do solo poderá ser recusado ou alterado, total ou 1º. parcialmente, desde que colhida com os interesses do Município.

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 na Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e dos demais requisitos legais instituídos pelo Município.



Estado de Santa Catarina
GOVERNO MUNICIPAL DE PERITIBA

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

§ 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 a quem quer que a qualquer título se utilize do solo parcelado, devendo tais restrições 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 obrigam o Município a aquisição das áreas referidas no parágrafo 1º do artigo anterior.

Art. 12. O disposto na presente Lei, obriga não só parcelamentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventário, por decisão amigável ou judicial, para extinção da comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 13º. O Município cobrará do loteador, tudo quanto tiver que dispende com equipamentos urbanos ou desapropriações para regularizar loteamento promovido à sua revelia ou executado em desacordo com as normas de aprovação.

Art. 14. Não serão aceitos planos de loteamentos de terrenos que acarretem desapropriações à custa da Municipalidade, salvo nos casos previstos em Lei Municipal.

Parágrafo único: Os projetos de parcelamento do solo urbano deverão ser organizados de modo a não atingir nem comprometer propriedades de terceiros ou entidades governamentais.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS LOTEAMENTOS

Art. 15. Na aprovação do loteamento e venda de terrenos será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe.

Art. 16. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos:

I - Possuir os seguintes equipamentos urbanos:



Estado de Santa Catarina
GOVERNO MUNICIPAL DE PERITIBA

- a) rede de distribuição de água;
- b) rede de energia elétrica e iluminação pública;
- c) rede de esgoto pluvial e cloacal;
- d) pavimentação.

II- Possuir 20% (Vinte por cento) da área a ser loteada 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 do inciso I deste artigo, poderão ser acrescidas, desde que a área limítrofe possua outros equipamentos de competência originária do Município.

§ 2º. Para os efeitos desta Lei, considera-se área de uso institucional aquela destinada aos equipamentos de saúde, educação, lazer, e equivalente, bem como outros que venham a ser criados e como tal considerados.

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 17. Em nenhum caso de arruamento dos loteamentos deverão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art. 18. Nas margens do Arroio Veado e seus afluentes deverá ser respeitada uma faixa de 05 (cinco) metros, destinada a preservação ambiental, dentro da qual não poderá ser feita construção alguma, devendo ser protegidas pela mata nativa e reforestada na hipótese de já ter sido desmatada.

Art. 19. Não poderá ser parcelado o solo previsto no art. 3º parágrafo único, incisos I à V da Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único: As obras de saneamento não poderão ter início sem anterior aprovação do departamento competente do Município.

Art. 20. A abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao prescrito nesta Lei e a prévia aprovação do Município.

Parágrafo único: Para os fins desta Lei considera-se via ou logradouro público, todo o espaço destinado à circulação ou à utilização pelo público em geral.

Art. 21. Para fins da presente Lei deverão, as vias de circulação, enquadrar-se nas seguintes categorias:

- I - vias de acesso principal;
- II - vias de acesso secundária;
- III - vias de tráfego local;





Estado de Santa Catarina
GOVERNO MUNICIPAL DE PERITIBA

IV - passagens para uso exclusivo de pedestres.

Art. 22. As vias de circulação terão as seguintes características:

I - As vias de acesso principal e secundário terão 14 metros de largura, assim discriminados:

- a) uma caixa de largura de 10 (dez) metros;
- b) dois passeios laterais de 2 (dois) metros cada um.

II - As vias de tráfego local terão 13 (treze) metros de largura, assim distribuídos:

- a) uma caixa de largura de 10 (dez) metros;
- b) dois passeios de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) cada um.

III - As passagens para uso exclusivo de pedestres terão uma largura mínima de 03 (três) metros.

§ 1º. Para os efeitos desta Lei, por vias de acesso entende-se o conjunto composto pela caixa da rua e passeio.

§ 2º. Para os mesmos efeitos entende-se como caixa de rua o conjunto de vias destinado ao tráfego de veículos mais o espaço do estacionamento.

§ 3º. Por passeio entende-se o caminho elevado de 10 à 20 cm acima do nível da caixa da rua que a ladeia junto as casas e se destina ao trânsito dos pedestres.

Obs: Verificar caso do acesso para os deficientes.

Art. 23. As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando o seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do plano Municipal ou quando, a juízo do órgão competente, interessar ao Município.

Parágrafo único: Quando este prolongamento estiver previsto no plano Municipal e não estiver executado deverão estas vias acabar em praça de retorno.

Art. 24. As vias de acesso sem saída serão autorizadas se, providas de praça de retorno com diâmetro igual ou maior ao dobro da caixa da rua.

Art. 25. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento).

Parágrafo único: Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 15% (Quinze por cento) desde que não ultrapasse um terço do total arruado.

Art. 26. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pelo Município, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela função e características possa ser considerado de categoria inferior.



Estado de Santa Catarina
GOVERNO MUNICIPAL DE PERITIBA

Art. 27. A identificação de vias e logradouros públicos, antes de sua nomeação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

Art. 28. Os lotes terão área mínima de 300 (Trezentos) metros com testada mínima de 15 (Quinze) metros.

Art. 29. Não se admitirão lotes em curvas côncavas ou em linha quebrada formando concavidade.

Art. 30. Destinará, o loteador, a área mínima de 35 % (Trinta e cinco por cento), a qual será utilizada, pelo Poder Público para o sistema de circulação e implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo único: O Município não poderá alienar as áreas referidas neste artigo.

Art. 31. Não será permitido o parcelamento de solo urbano de área destinada ou declarada de preservação permanente.

CAPÍTULO V

DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO

Art. 32. Para lotear deverá, o promotor do desenvolvimento urbano, requerer a aprovação preliminar do Município juntando ao pedido 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, contendo, no mínimo, os requisitos do artigo 6º da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 33. Obtida a aprovação preliminar apresentará o projeto assinado pelo promotor do desenvolvimento urbano, na forma do artigo precedente e contendo o traçado das ruas com respectiva hierarquia, a divisão da área em quadras e desta em lotes com o cálculo da superfície de cada lote.

Art. 34. Aprovado o anteprojeto o requerente, orientado pela planta devolvida organizará projeto definitivo afirmando na forma do anterior e devendo conter:

- I - sistema viário local e respectiva hierarquia;
- II - Subdivisão das quadras e lotes, com as respectivas numerações e divisões;
- III - afastamentos exigidos e devidamente cotados;
- IV - dimensões lineares e angulares do projeto geométrico, raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais de vias em curvas;
- V - perfiz longitudinais e transversais de todas as vias e praças;

*esta
foi
alterado
sobre
1176/98*



J. B.



Estado de Santa Catarina
GOVERNO MUNICIPAL DE PERITIBA

VI - indicações dos marcos de alinhamento e nivelamentos localizados nos ângulos ou curvas das projetadas e amarradas, com a referencia de níveis existentes ou identificadas.

VII - Projeto de rede de energia elétrica;

VIII - Projeto da rede de esgoto pluvial;

IX - projeto completo da rede de distribuição da rede de água com indicação da fonte de abastecimento.

X - projeto da rede de esgoto sanitário, se for o caso;

XI - projeto da pavimentação, com cálculos respectivos e classes dos materiais empregados;

XII - memorial descritivo e justificativa do projeto.

XIII - outros documentos ou indicações julgadas necessárias.

Art. 35. A aprovação do Projeto definitivo ficará condicionada, quando for o caso, à satisfação de exigências ditas em legislação Federal e Estadual pertinentes.

Art. 36. Satisfeitas as exigências dos artigos anteriores deverá, o promotor de desenvolvimento urbano:

I - a executar, sem ônus para o Município os seguintes serviços:

- a) abertura das vias e praças, com marcos de alinhamento e nivelamento executados em pedra ou concreto;
- b) movimento de terra previsto;
- 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;
- g) pavimentação das vias e logradouros;

II - A facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços.

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

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

Art. 37. Comprovada a execução dos serviços previstos no artigo anterior requererá, o interessado, a aprovação do loteamento, aceitação e entrega das vias e logradouros ao uso público.

Art. 38. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados sem prévia autorização do Município.

Art. 39. Os projetos de loteamentos poderão ser modificados mediante proposta do interessado e aprovados pelo Município.



Estado de Santa Catarina
GOVERNO MUNICIPAL DE PERITIBA

Art. 40. 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. 41. A tramitação dos processos referente à aprovação do loteamento será regulada por Decreto do Executivo Municipal.

CAPÍTULO VI

DOS DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 42. Nos casos de desmembramentos ou remembramentos deverá, o interessado, requer a aprovação do projeto ao Município, juntando 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 terreno e sua anexação a outro lote adjacente.

Art. 43. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só será permitido quando:

- I - Os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previsto nesta Lei;
- II - A parte restante do terreno, ainda que edificada, compreender lote independente, segundo os mesmos critérios do inciso anterior;

Parágrafo único: A construção de mais de uma edificação dentro do mesmo lote não constitui desmembramento e este só será admitido se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com esta Lei.

Art. 44. Para a aprovação do desmembramento poderá, o Município, a seu critério, exigir parcela do solo desmembrado, destinada a equipamentos urbanos.

Art. 45. Aplica-se ao procedimento de aprovação de projetos e desmembramentos e remembramentos, no que couber, as disposições relativas aos projetos de loteamentos.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46. As infrações da presente Lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra quando for o caso bem como a aplicação de multas pelo Município, observadas no que forem aplicáveis as disposições dos demais textos legais pertinentes a matéria.

Art. 47. Em área 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.



Estado de Santa Catarina
GOVERNO MUNICIPAL DE PERITIBA

Art. 48. A presente Lei não se aplica aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos que na data de sua publicação, já estiverem protocolados ou aprovados pelo Município, para os quais continua a valer a legislação anterior.

Parágrafo único: As alterações que por ventura tiverem que ser introduzidas nos respectivos projetos ficarão sujeitas as exigências desta Lei.

Art. 49. O Município terá o prazo de 60 (sessenta) dias para o exame do pedido de aprovação preliminar do que trata o art. 32; 60 (sessenta) dias para aprovação do projeto definitivo de que trata o art. 34.

§ 1º. Solicitados esclarecimentos ou feitas exigências pelo Município, 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. 50. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a lei n.º 362 de 23 de novembro de 1981.

Prefeitura Municipal de Peritiba-SC, 16 de dezembro de 1998


TARCÍSIO REINALDO BERVIAN
Prefeito Municipal

Publicado nesta secretaria na data supra.


JOARES ALBERTO PELLICIOLI
Secretário de Administração e Finanças