

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 232 DE 11 DE DEZEMBRO DE 2019**

(Dispõe sobre Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no município de Santa Albertina-SP).

**VANDERCI NOVELLI**, Prefeito do Município de Santa Albertina, Comarca de Jales, Estado de São Paulo, etc, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA ALBERTINA APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:**

### **TÍTULO I DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º** - Esta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS é parte integrante da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e está em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Santa Albertina.

**Art. 2º** - Esta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS se orienta pelos seguintes objetivos estratégicos:

I - planejar e controlar o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana, contribuindo para o crescimento urbano ordenado;

II - acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura;

III - reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia;

IV - expandir as redes de transporte coletivo e os modos não motorizados, racionalizando o uso de automóvel;

V - implementar uma política fundiária e de uso e ocupação do solo que garanta o acesso à terra para as funções sociais da cidade e proteja o patrimônio ambiental e cultural;

VI - contribuir para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos sanitários e dos resíduos sólidos;

VII - ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem;

VIII - proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade;

IX - contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática, inclusive por meio da redução e remoção de gases de efeito estufa, da utilização de fontes renováveis de energia e da construção sustentável, e para a adaptação aos efeitos reais ou esperados das mudanças climáticas;

X - proteger as áreas de especial interesse, o patrimônio histórico, cultural e religioso e valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e a diversidade;

XI - reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir, em todas as regiões da cidade, o acesso a equipamentos sociais, a infraestrutura e serviços urbanos;

XII - fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na zona urbana como na rural;

XIII - fortalecer uma gestão urbana integrada, descentralizada e participativa;

XIV - recuperar e reabilitar as áreas centrais da cidade.

## **CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES**

**Art. 3º** - Esta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS se orienta pelas seguintes diretrizes:

I - evitar a dissociação entre a disciplina legal, a realidade urbana e as diretrizes de desenvolvimento urbano estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento;

II - simplificar sua redação para facilitar sua compreensão, aplicação e fiscalização;

III - considerar as condições ambientais, da infraestrutura, circulação e dos serviços urbanos;

IV - estabelecer parâmetros e mecanismos relacionados à drenagem das águas pluviais, que evitem o sobrecarregamento das redes, alagamentos e enchentes;

V - criar parâmetros de ocupação do solo relacionados aos aspectos geológicos, geotécnicos e hidrológicos;

VI - condicionar a implantação de atividades que demandem a

utilização de águas subterrâneas ou interferência com o lençol freático em terrenos e glebas localizados em área de ocorrência de maciços de solo e rocha sujeitos a riscos de colapsos estruturais e subsidência, à apresentação de estudos geotécnicos e hidrogeológicos que demonstrem a segurança da implantação;

VII - criar mecanismos para proteção da vegetação arbórea significativa;

VIII - estimular a requalificação de imóveis protegidos pela legislação de bens culturais, criando normas que permitam sua ocupação por usos e atividades adequados às suas características e ao entorno em todas as zonas de uso;

IX - proporcionar a composição de conjuntos urbanos que superem exclusivamente o lote como unidade de referência de configuração urbana, sendo também adotada a quadra como referência de composição do sistema edificado;

X - promover a articulação entre espaço público e espaço privado, por meio de estímulos à manutenção de espaços abertos para fruição pública no pavimento de acesso às edificações;

XI - estimular a implantação de atividades de comércio e serviços nas regiões onde a densidade populacional é elevada e há baixa oferta de emprego, criando regras para a adequada convivência entre usos residenciais e não residenciais;

XII - estimular o comércio e os serviços locais, especificamente os instalados em fachadas ativas, com acesso direto e abertura para o logradouro;

XIII - fomentar o uso misto no lote entre usos residenciais e não residenciais, especialmente nas áreas bem servidas pelo transporte público coletivo de passageiros;

XIV - evitar conflitos entre os usos impactantes e sua vizinhança;

XV - criar formas efetivas para prevenir e mitigar os impactos causados por empreendimentos ou atividades classificadas como pólos geradores de tráfego ou geradores de impacto de vizinhança;

XVI - promover o adensamento construtivo e populacional e a concentração de usos e atividades em áreas com transporte coletivo de média e alta capacidade instalado e planejado;

XVII - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, especialmente na área central, criando regras e parâmetros que facilitem a reciclagem e retrofit das edificações para novos usos;

XVIII - criar normas para a regularização de edificações, de

forma a garantir estabilidade e segurança, para permitir sua adequada ocupação pelos usos residenciais e não residenciais;

XXIX - criar, nas áreas rurais, um padrão de uso e ocupação compatível com as diretrizes de desenvolvimento econômico e sustentável previstas, em especial as relacionadas às cadeias produtivas da agricultura e do turismo sustentável;

XX - definir, nas áreas de proteção aos mananciais, disciplina compatível com a legislação estadual;

XXI - definir os limites dos corredores especiais, bem como as atividades neles permitidas, adequando-os às diretrizes de equilíbrio entre usos residenciais e não residenciais;

XXII - adotar medidas para redução de velocidade dos veículos automotores, visando garantir a segurança de pedestres e ciclistas;

XXIII - criar formas efetivas para preservação e proteção das áreas verdes significativas;

XXIV - criar formas de incentivo ao uso de sistemas de cogeração de energia e equipamentos e instalações que compartilhem energia elétrica, eólica e solar, principalmente nos empreendimentos de grande porte;

XXV - garantir, na aprovação de projetos de parcelamento e edificação, o uso seguro das áreas com potencial de contaminação e contaminadas, inclusive águas subterrâneas, de acordo com a legislação pertinente;

XXVI - criar incentivos para empreendedores produzirem unidades de Habitação de Interesse Social;

XXVII - prever, para garantir a fluidez do tráfego nas vias do sistema viário estrutural, restrições e condicionantes à implantação de empreendimentos nos lotes lindeiros a estas vias;

XXVIII - garantir a manutenção e ampliação das áreas industriais compatíveis com o entorno e prever a criação de novas áreas adequadas às especificidades do uso industrial, de modo a garantir a preservação do nível de emprego industrial na cidade;

XXIX - identificar os pólos de saúde e educação, demarcando seus perímetros e áreas de abrangência;

XXX - criar condições especiais de uso e ocupação do solo que permitam aos pólos de saúde e educação ocuparem áreas ou quadras no seu entorno com o objetivo de regularizar, reformar e construir unidades complementares às instaladas nesses pólos;

XXXI - nos imóveis tombados pela legislação de bens culturais, serão observadas as restrições das regulamentações dos

órgãos municipal, estadual e federal de preservação do patrimônio cultural.

**TÍTULO II**  
**DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL URBANA**

**CAPÍTULO I**  
**DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E OCUPAÇÕES DO SOLO**

**Art. 4º** - A classificação dos usos e ocupações do solo se dará em:

I - residencial, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II - não residencial, que envolve:

a) comerciais;

b) serviços;

c) industriais;

§ 1º. As categorias de uso não residencial serão subdivididas em subcategorias com regulação própria.

§ 2º. As categorias de uso não residencial serão classificadas segundo níveis de risco ambiental, incomodidade e compatibilidade com o uso residencial, aumento no tráfego de veículos e pedestres, geração de resíduos e área construída.

§ 3º. Os usos e atividades serão classificados de acordo com o §2º em razão do impacto que causam, especialmente:

I - impacto urbanístico em relação à sobrecarga da infraestrutura instalada e planejada para os serviços públicos ou alteração negativa da paisagem urbana;

II - poluição atmosférica sonora (não particulada), em relação ao conjunto de fenômenos vibratórios que se propagam num meio físico elástico (ar, água ou sólido), gerando impacto sonoro indesejável pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, meios de transporte aéreo, hídrico ou terrestre motorizado e concentração de pessoas ou animais em recinto fechado ou ambiente externo, que cause ou possa causar prejuízo à saúde, ao bem-estar e/ou às atividades dos seres humanos, da fauna e da flora;

III - poluição atmosférica particulada relativa ao uso de combustíveis nos processos de produção ou lançamento de material particulado inerte e gases contaminantes prejudiciais ao meio ambiente e à saúde humana na atmosfera acima do admissível;

IV - poluição hídrica relativa à geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

V - poluição por resíduos sólidos relativos à produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

VI - vibração por meio do uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível além dos limites da propriedade;

VII - periculosidade em relação às atividades que apresentam riscos ao meio ambiente e à saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás natural e liquefeito de petróleo (GLP), combustíveis inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulem o assunto;

VIII - geração de tráfego pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

## **CAPÍTULO II DOS ZONEAMENTOS**

**Art. 5º** - A divisão do território municipal se dará em macrozonas, conforme relação abaixo e definição no Anexo I desta Lei Complementar, as quais devem observar os objetivos e as diretrizes definidas nesta lei.

I - Macrozona Urbana;

II - Macrozona de Expansão Urbana;

III - Macrozona Rural.

**Art. 6º** - A estruturação da Macrozona Urbana se dará em zonas, conforme relação abaixo e definição no Anexo II desta Lei Complementar:

I - Zona Exclusivamente Residencial - ZER;

II - Zona Predominantemente Residencial - ZPR;

III - Zona Mista - ZM;

IV - Zona Central - ZC;

V - Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE;

VI - Zona Predominantemente Industrial - ZPI;

VII - Zona de Ocupação Especial - ZOE;

VIII - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

IX - Zona Especial de Conservação Ambiental - ZECA;

X - Zona Especial de Chácaras de Lazer- ZECL;

XI - Zona Aeroportuária - ZA;

XII - Corredores Especiais - CE;

XIII - Zona de Interesse Turístico - ZIT.

**Parágrafo Único.** As Zonas Especiais de Conservação Ambiental - ZECA são porções do território com características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em quaisquer macrozona do Município.

**Art. 7º** - As Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER são porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares, tipologias diferenciadas, níveis de ruído compatíveis com o uso exclusivamente residencial e com vias de tráfego leve e local, podendo ser classificadas em:

I - ZER-1, de baixa densidade construtiva e demográfica;

II - ZER-2, de média densidade construtiva e demográfica;

III - ZER-3, de alta densidade construtiva e demográfica.

**Art. 8º** - As Zonas Predominantemente Residenciais - ZPR são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial de habitações unifamiliares, multifamiliares e aos serviços de moradia, tais como casas de repouso e asilos, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades demográficas e construtivas baixas e médias.

**Art. 9º** - As Zonas Mistas - ZM são porções do território destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incomodidade e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial podendo ser subdivididas em zonas mistas de baixa, média e alta densidade.

**Art. 10** - A Zona Central - ZC são porções do território destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais.

**Art. 11** - As Zonas de Desenvolvimento Econômico - ZDE são

porções do território com predominância de usos industrial e comercial, destinadas à manutenção, incentivo e modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas onde não deverão ser permitidos os empreendimentos imobiliários para uso residencial.

**Art. 12** - As Zonas Predominantemente Industriais - ZPI são porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, restringindo empreendimentos de uso residencial.

**Art. 13** - As Zonas de Ocupação Especial - ZOE são porções do território destinadas a abrigar predominantemente atividades que, por suas características únicas, como centros de convenções, grandes áreas de lazer, recreação e esportes, necessitem disciplina especial de uso e ocupação do solo.

**Art. 14** - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas e provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS.

**Art. 15** - As Zonas Especiais de Conservação Ambiental - ZECA - são porções do território do Município destinadas à conservação, preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, entre outros que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

**Parágrafo Único.** As Zonas Especiais de Conservação Ambiental - ZECA - também poderão ser demarcadas em razão do interesse da municipalidade na criação de Áreas Verdes Públicas.

**Art. 16** - As Zonas Especiais de Chácaras de Lazer - ZECL são porções do território onde serão permitidos loteamentos em chácaras com no mínimo 2.500 metros quadrados (dois mil e quinhentos metros quadrados), zona de uso destinada à habitação unifamiliar, lazer, recreação e serviços relacionados a estes usos.

**Art. 17** - A Zona Aeroportuária - ZA é porção do território constituída pela área de aeródromos e seu entorno, consoante perímetro delimitado no Plano Básico de Zona de Proteção do Aeródromo.

**Art. 18** - Os Corredores Especiais - CE compreendem as zonas de uso específico ao longo de vias, cuja função de distribuição de

tráfego na malha urbana exige uma ordenação adequada das atividades.

### **TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 19** - Todo e qualquer parcelamento de solo para fins urbanos estará sujeito à aplicação desta lei e demais condições exigidas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais.

**Art. 20** - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na macrozona urbana, definida por lei municipal específica.

**Art. 21** - O parcelamento do solo na macrozona rural deverá atender a legislação federal específica.

**Art. 22** - A macrozona de expansão urbana apenas estabelecerá os limites de crescimento e futuro zoneamento da macrozona urbana.

**Art. 23** - Não será permitido o parcelamento de solo em:

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

II - em áreas com potenciais ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica;

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Art. 24** - Admite-se a implantação de condomínios, conforme os parâmetros definidos nesta Lei, em todas as zonas.

**Art. 25** - Parágrafo único. Aplicam-se à implantação de condomínios as mesmas vedações relacionadas no art. 23 desta Lei Complementar.

**Art. 26** - As diretrizes, exigíveis tanto para parcelamento do solo, quanto para implantação de condomínio, deverão estabelecer,

entre outros requisitos, os relacionados:

- I - à implantação de infraestrutura básica;
- II - ao total de áreas necessárias para implantação de espaços livres, equipamentos urbanos e comunitários, bem como suas localizações;
- III - à necessidade de recuos adicionais em lotes limítrofes de qualquer categoria de zoneamento;
- IV - ao sistema viário e sua articulação com as vias oficiais existentes ou projetadas e, eventualmente, à necessidade de alargamento das vias públicas existentes;
- V - ao dimensionamento das vias públicas a implantar, de forma a compatibilizá-las com o adensamento previsto;
- VI - a ajustes geométricos e de sinalização do sistema viário existente;
- VII - à acessibilidade;
- VIII - à necessidade de previsão de ciclo rotas, ciclovias ou ciclofaixas;
- IX - às exigências de dimensões de testada mínima superiores às definidas no Anexo III desta Lei Complementar, em função do número de vagas ou porte do empreendimento;
- X - ao exame de eventuais áreas de suscetibilidade ambiental e de áreas de restrição ambiental, em função de legislação correlata ou superveniente;
- XI - à localização de áreas não edificáveis;
- XII - a outras situações específicas do lote ou da gleba que requeiram apreciação técnica do Município quanto ao adensamento da ocupação.

## **CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS**

**Art. 27** - Todos os novos loteamentos implantados no município de Santa Albertina deverão atender as disposições contidas nesta Lei Complementar.

### **SEÇÃO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS**

**Art. 28** - Da área total objeto do parcelamento do solo será destinado:

I - áreas permeáveis: atender à legislação ambiental estadual e federal;

II - áreas institucionais: mínimo de 5% da área total a ser loteada.

**Parágrafo Único** - A Municipalidade poderá autorizar a supressão do percentual estipulado acima mediante sua conversão na realização de obras pelo loteador em benefício do Município, as quais deverão ser previamente definidas pelo Poder Executivo e autorizadas pelo Legislativo.

**Art. 29** - Os espaços reservados para áreas permeáveis e institucionais deverão ter:

I - para efeito de cálculo de áreas permeáveis a serem doadas, somente serão computadas as áreas que possam conter um círculo com raio mínimo de 9,00 metros;

II - áreas institucionais não poderão estar localizadas em áreas que apresentem declividade superior a 10%;

III - áreas permeáveis não poderão estar localizadas em áreas que apresentem declividade superior a 15% excetuado o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

§ 1º. - Poderá o poder executivo municipal dispensar a declividade máxima de 15% prevista no inciso III deste artigo, em áreas permeáveis que, comprovadamente, necessitem atenuar erosões de terra, proteger, restaurar ou implantar sítios de excepcional beleza ou valor histórico.

§ 2º. - As rotatórias e canalizações do sistema viário não poderão ser computadas como áreas permeáveis ou institucionais, devendo ser excluídas das disposições no inciso I deste artigo.

**Art. 30** - As dimensões, áreas mínimas de parcelamento do solo, taxas de ocupação e permeabilidade, coeficientes de aproveitamento, recuos frontais e laterais em cada zona do município deverão ser conforme Anexo III desta Lei Complementar.

**Art. 31** - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150,00 metros.

§ 1º - Excetua-se o disposto no caput deste artigo as quadras classificadas como Zonas Especiais de Conservação Ambiental - ZECA.

§ 2º - Comprimentos maiores serão admitidos, desde que justificáveis pelo desenho geométrico resultante da melhor ocupação e aproveitamento do solo, sendo que não poderão ultrapassar 20% do comprimento máximo permitido e limitam-se à, no máximo, 10% do total das quadras do empreendimento.

**Art. 32** - As vias que compõem o sistema viário do loteamento serão obrigatoriamente destinadas ao uso público e deverão articularem-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, permanecendo tanto quanto possível retas e contínuas, bem como adaptarem-se às condições topográficas do terreno.

**Parágrafo Único.** As vias projetadas do empreendimento que terminarem nas divisas do loteamento deverão ser estruturadas de modo que possam ser prolongadas quando as áreas adjacentes forem loteadas.

**Art. 33** - As vias serão classificadas conforme a respectiva hierarquia funcional, cujos traçados e dimensões mínimas deverão atender o Anexo IV desta Lei Complementar.

**Art. 34** - Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos da guia serão concordados por arco de raio mínimo da seguinte forma:

I - via local com via local: 9,00 metros;

II - via local com via coletora: 11,00 metros;

III - via coletora com via coletora: 11,00 metros;

IV- via coletora com via arterial: 14,00 metros;

V - via arterial com via arterial: 14,00 metros.

**Parágrafo Único.** Nos cruzamentos de via arterial com via arterial é obrigatória a implantação de rotatória com raio de dimensão mínima de 5,00 (cinco) metros.

**Art. 35** - As vias locais que terminam em "cul-de-sac" deverão ter comprimento máximo de 100,00 metros considerados entre a via transversal que lhe dá acesso e o "cul-de-sac".

**Parágrafo Único.** O raio do leito carroçável do "cul-de-sac" deverá ter no mínimo a largura do leito carroçável da via compreendida.

**Art. 36** - O projeto do sistema viário deverá ser elaborado de modo a não propiciar o trânsito de passagem para veículos em vias locais que se destinarão somente ao acesso dos respectivos lotes lindeiros.

**Art. 37** - Ao longo dos cursos d'água correntes e dormentes, das redes de energia elétrica, das faixas de domínio público, das rodovias, das estradas municipais e das ferrovias serão obrigatórios à reserva de faixa "non aedificandi" de no mínimo 15,00 metros de cada lado de suas margens ou dos limites de faixa de domínio, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 1º. As faixas "non aedificandi" mencionadas neste artigo não poderão ser utilizadas para sistema viário.

§ 2º. As faixas "non aedificandi", quando ao longo de águas correntes ou dormentes, poderão também ser destinadas para áreas verdes.

§ 3º. Ao longo das rodovias, das estradas municipais e das ferrovias, além da faixa "non aedificandi" mencionado no artigo anterior deverá ser reservada uma via marginal, conforme disposto no Art. 33 desta Lei Complementar.

## **SEÇÃO II DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO**

**Art. 38** - A autorização para a fixação de diretrizes no projeto de parcelamento do solo será precedida de consulta ao poder executivo municipal, a pedido do interessado, sobre a possibilidade de parcelamento do solo urbano no local pretendido, instruído com os seguintes documentos:

I - certidão do registro imobiliário da matrícula do imóvel;

II - número da inscrição imobiliária urbana ou registro da área rural no órgão federal competente;

III - projeto de localização georreferenciado da área, em SIRGAS 2000, contendo a situação, limites da área, e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel num raio mínimo de 500,00 metros;

IV - certidão negativa de débitos de tributos municipais.

§ 1º. A consulta será submetida à apreciação do Conselho da Cidade, o qual deliberará sobre a autorização para implantação do empreendimento.

§ 2º. O Setor de Obras expedirá documento contendo a deliberação mencionada no parágrafo anterior.

§ 3º. A consulta terá validade por 180 dias, contados da data de sua emissão.

§ 4º. Após o prazo fixado no parágrafo anterior, o interessado poderá ingressar com nova solicitação, instruído novamente com toda a documentação exigida.

**Art. 39** - Favorável à consulta o interessado deverá ingressar com pedido de diretrizes urbanísticas e drenagem urbana instruído com os documentos a seguir enumerados:

I - mapa do perímetro urbano contendo a localização da área;

II - descrição perimétrica da área a ser loteada;

III - levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado da área, em SIRGAS 2000, contendo:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água;

c) curvas de nível de metro em metro, baseadas na referência de nível do Município;

d) arruamentos vizinhos, numa distância de 200,00 metros, em todo perímetro, com localização exata das vias de circulação e áreas públicas;

e) bosques, monumentos naturais e artificiais, árvores frondosas, construções existentes;

f) existência de linha de energia elétrica, torres de comunicação ou outras com respectivos trajetos e áreas "non aedificandi";

g) existência no local de ferrovias e rodovias com seus respectivos trajetos;

h) outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.

IV - certidão do registro imobiliário da matrícula do imóvel;

V - estudo de impacto de vizinhança (EIV) do empreendimento em atendimento à legislação municipal.

§ 1°. O poder executivo municipal indicará, nos projetos apresentados no pedido de diretrizes, a localização das áreas públicas, de acordo com o planejamento municipal.

§ 2°. O poder executivo municipal indicará, nos projetos apresentados no pedido de diretrizes, o traçado básico do sistema viário principal, quando da necessidade de continuidade e integração das vias existentes ou da criação de novas vias, conforme o Plano Diretor Municipal, submetendo-se a questão a apreciação legislativa.

§ 3°. O poder executivo municipal expedirá diretrizes urbanísticas e de drenagem urbana no prazo de 90 dias, contados da data do protocolo do pedido.

§ 4°. As diretrizes mencionadas no parágrafo anterior terão validade pelo prazo de 180 dias, contados da data de sua publicação.

**Art. 40** - Após a fixação das diretrizes urbanísticas e de

drenagem urbana o interessado apresentará os projetos urbanístico, drenagem urbana e terraplenagem, elaborados em escala compatíveis, nos termos desta Lei.

§ 1º. O projeto urbanístico deverá ser apresentado em no mínimo 08 (oito) vias e conter:

I - levantamento planialtimétrico do empreendimento, apresentando todos os dados existentes, tais como: metragens lineares das linhas do perímetro, rumos ou azimutes, quando existentes na matrícula, identificação dos nomes dos proprietários das áreas vizinhas, curvas de nível de metro em metro, com determinação de cota a cada 5 metros, representação gráfica do norte verdadeiro (NV) e identificação dos pontos de estaqueamento, a cada 20 metros, nas vias projetadas;

II - delimitação das áreas públicas e faixas *non aedificandi*;

III - sistema viário com integração à malha viária existente, com indicação das dimensões e dos raios de curvatura bem como seu desenvolvimento;

III - classificação das vias;

IV - indicação das porções territoriais atinentes às áreas remanescentes;

V- quadro de áreas;

VI- divisão de quadras e lotes;

VII - demarcação das zonas dos lotes;

VIII- perfis longitudinais e transversais das vias urbanas projetadas;

IX - memorial descritivo e justificativo do empreendimento, apresentando no mínimo as seguintes informações: uso predominante, equipamentos públicos num raio de 1.000,00 metros, quantidade de lotes, densidade demográfica estimada, identificação dos nomes dos proprietários das áreas vizinhas, características do relevo, do solo, da biodiversidade e das instalações físicas encontradas na área.

§ 2º. O projeto de drenagem urbana deverá ser apresentado em no mínimo 03 (três) vias e conter:

I - levantamento e delimitação das bacias de contribuição a serem utilizadas para os cálculos;

II - projeção do traçado urbanístico com curvas de nível de metro em metro, indicação do sentido de escoamento das águas

pluviais nas ruas e quadras, indicação gráfica das estruturas de captação e transporte, com as respectivas dimensões lineares, diâmetros, declividades longitudinais, profundidades, cotas de fundo e topo dos PV's, e também, indicação gráfica das estruturas de disposição final como escadas hidráulicas, dissipadores de energia, tubulação, definindo com exatidão os pontos de lançamento ou ligação;

III - seções transversais e longitudinais das vias usadas nos cálculos, com os devidos dimensionamentos;

IV - perfis longitudinais e transversais das galerias de águas pluviais projetadas;

V - indicação de tanques, reservatórios ou lagoas de detenção com seus respectivos detalhamentos, características e dimensões;

VI - detalhamentos de eventuais estruturas hidráulicas especiais;

VII - memorial descritivo de drenagem suficientemente detalhado para a plena compreensão do projeto, contendo, por exemplo, planilhas de cálculo (tabelas de dados dos pontos de projeto com dimensões, tempos de concentração, coeficientes, vazões) e as hipóteses de cálculo utilizadas nas estruturas hidráulicas (por exemplo, método adotado, equações, coeficiente de escoamento superficial, tempo ou período de retorno, capacidade de escoamento das vias).

§ 3°. O projeto de terraplenagem deverá ser apresentado em no mínimo 03 (três) vias e conter:

I - projeção do traçado urbanístico com curvas de nível de metro em metro, estaqueamento das vias a cada 20 (vinte) metros, com a cota do eixo da pista em cada estaca, traçado, na escala da planta, das cristas e saias dos taludes de corte e aterro projetados para a abertura das vias e estruturas de contenção e setas indicando o sentido do escoamento das águas pluviais nas vias e nas quadras;

II - perfis longitudinais e transversais das vias urbanas projetadas;

III - projeção da topografia resultante para o empreendimento.

§ 4°. Os projetos mencionados nos parágrafos anteriores deste artigo serão analisados pelos órgãos competentes do poder executivo municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias, com base nas diretrizes fixadas.

§ 5°. Findo o prazo a que se refere o parágrafo anterior, os órgãos competentes poderão pré-aprovar ou solicitar complementações,

alterações e/ou correções dos projetos apresentados.

**§ 6º.** Havendo a pré-aprovação descrita no parágrafo anterior, o órgão competente emitirá certidão de conformidade urbanística, a qual terá validade por 180 dias corridos, a contar da sua expedição.

**Art. 41** - Após a pré-aprovação o interessado deverá submeter aos órgãos e concessionárias de serviços públicos competentes os projetos pré-aprovados e demais exigências para apreciações e aprovações.

**Art. 42** - Após obtenção das aprovações mencionadas no artigo anterior o interessado deverá apresentar junto ao poder executivo municipal os projetos devidamente aprovados juntamente com os documentos complementares às suas aprovações emitidos pelos órgãos e concessionárias competentes e solicitar a aprovação final dos mesmos com a apresentação dos demais projetos executivos a seguir:

I - rede de abastecimento de água potável, devidamente aprovado pela concessionária responsável;

II - rede de coleta e destinação de esgotamento sanitário, devidamente aprovado pela concessionária responsável;

III - rede de distribuição de energia elétrica, devidamente aprovada pela concessionária responsável;

IV - iluminação pública, com lâmpadas de diodo emissor de luz (LED), devidamente aprovado pela concessionária responsável e com anuência do poder executivo municipal;

V - urbanístico ambiental, devidamente aprovado pelo órgão ambiental responsável;

VI - guias, sarjetas e pavimentação asfáltica, de acordo com as exigências contidas no Anexo V desta Lei Complementar;

VII - pavimentação do passeio público, de acordo com as exigências contidas no Anexo V desta Lei Complementar;

VIII - sinalização vertical e horizontal de trânsito, de acordo com as normas e legislações vigentes;

IX - identificação das vias públicas, de acordo com as exigências contidas no Anexo VI desta Lei Complementar;

X - paisagismo, de acordo com as exigências do órgão municipal responsável;

XI - acessibilidade, de acordo com as normas e legislações vigentes;

XII - demarcação dos lotes e quadras, de acordo com as exigências do órgão municipal responsável;

XIII - hidrante urbano, de acordo com as normas e legislações vigentes;

XIV - bacia de retenção, de acordo com as normas e legislações vigentes.

**Art. 43** - Além dos projetos mencionados no artigo anterior, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - certidão do registro imobiliário da matrícula do imóvel;

II - certidão negativa de débitos de tributos municipais;

III - anotações ou registros de responsabilidades técnicas de execução de todos os projetos executivos e demais documentos elaborados, emitidos pelos órgãos de classes dos profissionais;

IV - anotações ou registros de responsabilidades técnicas de execução de direção de todas as obras e serviços de infraestrutura do empreendimento, emitidos pelos órgãos de classes dos profissionais;

V - planilhas orçamentárias e memoriais descritivos de todas as obras e serviços a serem executados;

VI- cronograma físico-financeiro contemplando a execução das obras e serviços previstos em todos os projetos apresentados;

VII- modelo padrão do contrato de transação imobiliária de compra e venda;

VIII- memoriais descritivos dos lotes, em no mínimo 03 vias;

IX - demais documentos que os órgãos municipais competentes julgarem necessários.

### **SEÇÃO III**

#### **DAS OBRAS E SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA EXIGIDOS**

**Art. 44** - O empreendedor deverá executar nos loteamentos, sem nenhum ônus para o poder público municipal, as seguintes obras e serviços de infraestrutura, todos com os projetos executivos devidamente aprovados pelos órgãos responsáveis, que passarão a fazer parte do patrimônio do Município:

I - abertura das vias urbanas de circulação;

II - terraplenagem;

III - drenagem urbana, inclusive com estruturas de retenção

e/ou retenção;

IV - rede de abastecimento de água potável;

V - rede de coleta e destinação do esgotamento sanitário;

VI - rede de distribuição de energia elétrica;

VII - iluminação pública, com lâmpadas de diodo emissor de luz (LED);

VIII - guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;

IX - pavimentação do passeio público provisória;

X - sinalização vertical e horizontal de trânsito;

XI - identificação das vias públicas;

XII - paisagismo;

XIII - acessibilidade;

XIV - demarcação dos lotes e quadras;

XV - recuperação ambiental;

XVI - hidrante urbano.

#### **SEÇÃO IV DO SISTEMA DE GARANTIA**

**Art. 45** - Para a execução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento, constantes de projetos, memoriais e cronograma físico-financeiro, ambos aprovados, deverá o loteador oferecer garantia no valor mínimo correspondente a uma vez e meia aos orçamentos aprovados pelo poder executivo municipal.

§ 1º. A garantia de que trata este artigo será oferecida pelo loteador dentre as seguintes modalidades:

I - dinheiro;

II - fiança bancária;

III - seguro de garantia;

IV - caução de bens imóveis, desde que localizados no município de Santa Albertina, inclusive de lotes do próprio loteamento, de propriedade do loteador, mediante escritura pública de caução.

§ 2º. Se o valor da garantia prestada for insuficiente, o

loteador deverá complementá-la através de qualquer das modalidades prevista no § 1º deste artigo.

§ 3º. Se durante a execução das obras for constatado que o valor de garantia é insuficiente para execução das obras e serviços restantes, o poder executivo municipal notificará o loteador para complementar a diferença apurada, no prazo de 30 dias, a contar da data de notificação, sob pena de, se não recolhida, o valor será lançado e inscrito em dívida ativa para a cobrança judicial.

§ 4º. A garantia de que trata o inciso I do parágrafo 1º deste artigo será depositada em instituição financeira em conta aberta em nome do Município de Santa Albertina que rende juros e correção monetária.

§ 5º. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura e aceitas pelo poder executivo municipal, a garantia será liberada ao loteador, inclusive, quando for o caso, com os acréscimos previstos no parágrafo anterior.

**Art. 46** - Se as obras e serviços de infraestrutura não forem executados ou forem executados parcialmente dentro do prazo máximo fixado para a sua conclusão, o loteador perderá a garantia em favor do Município de Santa Albertina, sem prejuízo do disposto no parágrafo 3º do artigo anterior.

**Parágrafo Único.** Executadas as obras e serviços de infraestrutura pelo poder executivo municipal e constatado que houve excesso no valor da garantia prestada, o loteador terá direito ao reembolso do valor excedido, descontados os ônus causados ao poder público municipal.

**Art. 47** - Constituído e formalizado o instrumento de garantia, os projetos e demais documentos aprovados pelos respectivos órgãos serão submetidos à aprovação final do Prefeito Municipal, para o seu posterior registro.

§ 1º. A aprovação final descrita no caput deste artigo se dará mediante Decreto Municipal exarado pelo Prefeito Municipal, o qual conterá as disposições da aprovação do loteamento.

§ 2º. Do instrumento de garantia constarão, obrigatoriamente, todas as exigências legais quanto à execução das obras e serviços de infraestrutura constante dos projetos, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados.

§ 3º. Constituem pressupostos para aprovação do projeto de loteamento os pareceres do Setor de Obras e Setor Jurídico do Município.

## DISPOSIÇÕES GERAIS AOS LOTEAMENTOS

**Art. 48** - Após emissão de Decreto Municipal dispondo a aprovação do loteamento, o órgão competente do poder público municipal expedirá alvará de autorização para execução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento.

§ 1º. O prazo máximo para execução das obras e serviços de infraestrutura é de 24 meses.

§ 2º. O poder executivo municipal, ouvidos seus órgãos técnicos competentes, poderá prorrogar o prazo de que trata este artigo, por igual período, mediante requerimento do interessado, devidamente justificado.

§ 3º. Havendo a prorrogação do prazo de execução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento, o órgão competente do poder público municipal expedirá alvará de prorrogação para execução das obras e serviços de infraestrutura do loteamento.

**Art. 49** - De posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por Lei, o loteador terá 180 dias para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário, encaminhando ao poder executivo municipal a certidão de registro da averbação do loteamento.

**Art. 50** - Somente após a aprovação final do loteamento e a emissão do alvará de execução das obras e serviços de infraestrutura é que o empreendedor poderá dar início às obras e serviços de infraestrutura do loteamento.

**Parágrafo Único.** O empreendedor somente poderá dar início à comercialização dos lotes após o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 51** - O poder executivo municipal poderá autorizar a liberação parcelada da caução, na medida em que as obras forem sendo devidamente executadas.

§ 1º. A caução referente às obras e serviços de execução de redes de abastecimento de água potável, rede de coleta e disposição de esgotamento sanitário e redes de energia elétrica e iluminação pública somente poderá ser liberada após as cartas de aceitação das obras por parte das concessionárias competentes.

§ 2º. O descaucionamento parcial não implica, em qualquer hipótese, na aceitação definitiva da obra pelo poder executivo municipal, o que ocorrerá somente após o termo de aceitação total das obras e serviços de infraestrutura do loteamento.

**Art. 52** - Enquanto não for resgatada a caução, ficam expressamente proibidas as vendas e alienações dos lotes

caucionados.

**Art. 53** - Concluídas as execuções das obras de redes de interligação e distribuição de água potável, de coleta e disposição de esgoto sanitário, de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os respectivos projetos aprovados para implantação do empreendimento, devidamente atestadas pelos órgãos, entidades ou concessionárias responsáveis pelas respectivas operacionalizações desses serviços, e sem prejuízo do disposto no artigo 22 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, serão elas doadas ao Município sem nenhum ônus, mediante autorização dada por Decreto Municipal e formalizada através de instrumento próprio.

**Parágrafo Único.** As redes de que trata este artigo serão cedidas pelo Município, gratuitamente, aos respectivos órgãos, entidades ou concessionárias responsáveis pelas operacionalizações dos respectivos serviços.

**Art. 54** - O loteador fica obrigado a efetuar a manutenção e conservação das obras e serviços que ainda não tenham sido recebidas pelo poder executivo municipal.

**Art. 55** - Para o recebimento final do loteamento o empreendedor deverá apresentar Termo de Compromisso e Garantia Total, por parte do loteador, de todas as obras e serviços de infraestrutura com vigência mínima de 05 (cinco) anos a partir da data de recebimento definitivo das obras e serviços de infraestrutura.

**Art. 56** - Todo loteador, em caso de venda do lote, será obrigado a fazer constar no contrato padrão registrado em cartório, as seguintes informações:

- a) data e número de aprovação do projeto do poder executivo municipal;
- b) data do registro e número de matrícula do loteamento no cartório de imóveis;
- c) número dos lotes caucionados e as quadras de sua localização;
- d) obras e serviços a serem executadas pelo loteador.

**Art. 57** - Não caberá ao poder executivo municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

**Art. 58** - O número de cópias constantes da documentação exigida nesta Lei Complementar poderá ser alterado por ato do poder executivo municipal.

**Art. 59** - Todos os projetos e documentos exigidos nesta Lei Complementar deverão ser apresentados em cópia digital nos formatos definidos pelos órgãos responsáveis.

**Art. 60** - O loteamento poderá ser executado por partes da área total a ser parcelada e assim aceito pelo poder executivo municipal, desde que as partes constem no cronograma de execução, sem prejuízo das demais disposições contidas nesta Lei Complementar.

**Parágrafo Único.** Fica a aprovação do plano de loteamento de cada parte seguinte condicionada à execução, pelo interessado e aceitação pelo poder executivo municipal, das obras e melhoramentos correspondentes à parte anterior.

**Art. 61** - Os loteamentos somente poderão ser ocupados para os usos aprovados após a aceitação final das obras e serviços de infraestrutura.

**Parágrafo Único.** A aceitação final das obras e serviços de infraestrutura e a liberação da ocupação contida no *caput* deste artigo serão feitas através de Decreto Municipal após a entrega, análise e aprovação da seguinte documentação pelos órgãos municipais competentes:

I - carta de aceitação das obras e serviços das redes de abastecimento de água potável, coleta e disposição de esgotamento sanitário, emitida pela concessionária responsável;

II - carta de aceitação das obras e serviços da rede de energia elétrica e iluminação pública, emitida pela concessionária responsável;

III - licença de operação, emitida pelo órgão ambiental responsável;

IV - relatórios de ensaios e laudos técnicos das pavimentações asfáltica e do passeio público;

V - relatório de vistoria técnica das demais obras e serviços executados, emitidos pelos órgãos municipais competentes;

VI - pareceres técnicos, emitidos pelos órgãos municipais competentes;

VII - parecer jurídico, emitido pela Procuradoria Geral do Município;

VIII - demais documentos e exigências para análises e aprovações dos órgãos municipais competentes.

**Art. 62** - Na análise dos projetos e documentos do loteamento, pelos órgãos competentes, deverão ser apresentadas todas as incorreções técnicas através de "Cumprimento de Exigências

Técnicas" e o atendimento por parte do interessado deverá ser feito no prazo de até 60 dias.

**Parágrafo Único.** Os órgãos responsáveis pelas análises poderão solicitar documentação complementares em qualquer etapa do processo de aprovação quando julgarem necessários.

**Art. 63** - No caso do atendimento ainda apresentar incorreções aplicar-se-á a sistemática prevista no artigo anterior, sob pena de indeferimento.

**Art. 64** - Todos os prazos fixados neste capítulo serão contados em dias corridos.

**Art. 65** - O cumprimento dos prazos fixados nesta Lei Complementar, para expedição de diretrizes, análise de pré-projeto e aprovação final de loteamentos são de responsabilidade dos setores municipais dos órgãos que participam deste processo, sob pena de responsabilidade funcional.

## **CAPÍTULO II DOS DESMEMBRAMENTOS E DOS DESDOBROS**

**Art. 66** - Considera-se desmembramento, para efeitos desta Lei Complementar, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e nem no prolongamento, ampliação ou modificação dos já existentes.

**Art. 67** - Nos desmembramentos de glebas na zona urbana, com área igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados, o interessado deverá solicitar ao poder executivo municipal autorização para parcelamento do solo urbano no local, as diretrizes urbanísticas e de drenagem urbana, instruído com os seguintes documentos:

I - certidão do registro imobiliário da matrícula do imóvel;

II - número da inscrição imobiliária urbana ou registro da área rural no órgão federal competente;

III - projeto de localização georreferenciado da área, em SIRGAS 2000, contendo a situação, limites da área, e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel num raio mínimo de 500,00 metros;

IV - certidão negativa de débitos de tributos municipais;

V - mapa do perímetro urbano contendo a localização da área;

VI - descrição perimétrica da área a ser loteada;

VII - levantamento topográfico planialtimétrico

georreferenciado da área, em SIRGAS 2000, contendo:

- a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) localização dos cursos d'água;
- c) curvas de nível de metro em metro, baseadas na referência de nível do Município;
- d) arruamentos vizinhos, numa distância de 200,00 metros, em todo perímetro, com localização exata das vias de circulação e áreas públicas;
- e) bosques, monumentos naturais e artificiais, árvores frondosas, construções existentes;
- f) existência de linha de energia elétrica, torres de comunicação ou outras com respectivos trajetos e áreas "non aedificandi";
- g) existência no local de ferrovias e rodovias com seus respectivos trajetos;
- h) outras indicações que possam interessar à orientação geral do desmembramento.

VIII - certidões das concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água potável, coleta e destinação do esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública certificando que as redes instaladas e em funcionamento atendem integralmente a proposta de parcelamento do solo requerido.

§ 1°. A consulta será submetida à apreciação do Conselho da Cidade e em seguida da Câmara Municipal. Ambas as instituições deliberarão sobre a autorização solicitada para o parcelamento do solo.

§ 2°. Ao Setor de Obras expedirá documento contendo a deliberação mencionada no parágrafo anterior.

§ 3°. A consulta terá validade por 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua emissão.

§ 4°. Após o prazo fixado no parágrafo anterior, o interessado poderá ingressar com nova solicitação, instruído novamente com toda a documentação exigida.

§ 5°. O poder executivo municipal indicará, nos projetos apresentadas no pedido de diretrizes, a localização das áreas públicas, de acordo com o planejamento municipal.

§ 6°. O poder executivo municipal expedirá diretrizes urbanísticas e de drenagem urbana no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data do protocolo do pedido.

§ 7°. As diretrizes mencionadas no parágrafo anterior terão validade pelo prazo de 180 dias, contados da data de sua emissão.

**Art. 68** - Ficam dispensadas da autorização prévia para parcelamento do solo urbano os desmembramentos de glebas com áreas inferiores a 20.000 (vinte mil) metros quadrados.

**Art. 69** - Os empreendimentos mencionados no artigo anterior deverão solicitar ao poder executivo municipal as diretrizes urbanísticas e de drenagem urbana instruído com os documentos a seguir enumerados:

I - mapa do perímetro urbano contendo a localização da área;

II - descrição perimétrica da área a ser loteada;

III - levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado da área, em SIRGAS 2000, contendo:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água;

c) curvas de nível de metro em metro, baseadas na referência de nível do Município;

d) arruamentos vizinhos, numa distância de 200,00 metros, em todo perímetro, com localização exata das vias de circulação e áreas públicas;

e) bosques, monumentos naturais e artificiais, árvores frondosas, construções existentes;

f) existência de linha de energia elétrica, torres de comunicação ou outras com respectivos trajetos e áreas "non aedificandi";

g) existência no local de ferrovias e rodovias com seus respectivos trajetos;

h) outras indicações que possam interessar à orientação geral do desmembramento.

IV - certidão do registro imobiliário da matrícula do imóvel;

V - certidões das concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água potável, coleta e destinação do esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública certificando que as redes instaladas e em funcionamento atendem integralmente a proposta de parcelamento do solo requerido.

**Art. 70** - Os desmembramentos de áreas superiores a 20.000 (vinte mil) metros quadrados deverão destinar:

I - áreas permeáveis: mínimo de 20% da área total a ser

desmembrada;

II - áreas institucionais: mínimo de 5% da área total a ser desmembrada.

**Parágrafo Único** - No desmembramento do solo de uma gleba remanescente oriunda de desmembramento anterior, que resulte em área superior a definida no *caput*, não haverá incidência de percentuais destinados às áreas institucionais, até que se faça novo parcelamento de solo.

**Art. 71** - Os espaços reservados para áreas permeáveis e institucionais deverão ter:

I - para efeito de cálculo de áreas permeáveis a serem doadas, somente serão computadas as áreas que possam conter um círculo com raio mínimo de 9,00 metros;

II - áreas institucionais não poderão estar localizadas em áreas que apresentem declividade superior a 10%;

III - áreas permeáveis não poderão estar localizadas em áreas que apresentem declividade superior a 15% excetuado o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

§ 1º Poderá o poder executivo municipal dispensar a declividade máxima de 15% prevista no inciso III deste artigo, em áreas permeáveis que, comprovadamente, necessitem atenuar erosões de terra, proteger, restaurar ou implantar sítios de excepcional beleza ou valor histórico.

**Art. 72** - As áreas resultantes de desmembramentos deverão ter frente para via oficial de circulação de veículos e observar as dimensões mínimas de lotes previstas na legislação para as diferentes zonas de uso, requisitos estes que deverão ser obedecidos pelas áreas remanescentes.

**Art. 73** - Para efeito de desmembramento, quando existir edificações no lote, deverão ser respeitados o coeficiente de aproveitamento, as taxas de ocupação e permeabilidade e recuos previstos na legislação municipal em vigor, para cada parte resultante do desmembramento.

**Art. 74** - As diretrizes referentes a desmembramento terão validade de 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 75** - Aprovado o projeto de desmembramento o interessado deverá submetê-lo ao registro em competente cartório, no prazo de 180 (cento e oitenta dias), contados do deferimento do pedido.

**Art. 76** - O parcelamento do solo na modalidade de desdobro no Município de Santa Albertina deverá atender as seguintes disposições:

I - Nos loteamentos e desmembramentos implantados até a data de publicação desta Lei Complementar é permitido o desdobro com as seguintes exigências:

a) testada mínima de 7,00 (sete) metros;

b) área mínima de 240,00m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados).

II - Nos loteamentos e desmembramentos que ainda não estarão implantados até a data de publicação desta Lei Complementar é proibida a realização de desdobros.

**Parágrafo Único** - Excetua-se do disposto no inciso II do caput deste artigo a condição onde o proprietário faz a unificação de lotes e conjuntamente realiza o desdobro em menor quantidade de lotes e com dimensões e áreas maiores do que antes da unificação.

**Art. 77** - Os órgãos competentes do poder executivo municipal deverão exigir as obras e serviços de infraestrutura necessários para atender a nova demanda populacional criada através do parcelamento do solo requerido.

### **CAPÍTULO III DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO**

**Art. 78** - Os empreendimentos que possuírem os acessos controlados devem atender integralmente às exigências da modalidade de parcelamento de solo na modalidade de loteamento, diferenciando-se apenas na questão de impedimento de acesso a pedestres ou de condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

**Art. 79** - A Prefeitura após a aprovação do empreendimento poderá outorgar a concessão de uso das áreas públicas aos proprietários através de Lei Municipal específica.

§ 1°. Para os proprietários poderem usufruir exclusivamente das áreas públicas no empreendimento deverão criar uma associação dos moradores.

§ 2°. A outorga somente poderá ser concedida à associação citada no parágrafo anterior.

§ 3°. A outorga terá como onerosidade a exclusiva conservação, manutenção e reparos das obras e serviços de infraestrutura do empreendimento.

§ 4°. O loteador deverá apresentar minuta do regulamento de uso e manutenção dos equipamentos comunitários, obrigando-se, a partir de cada venda, fazer constar nas escrituras de compra e venda ou mesmo no contrato de promessa de compra e venda, a obrigação do adquirente contribuir para as serviços de onerosidade e assinar o

regulamento.

**CAPÍTULO IV  
DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS**

**SEÇÃO I  
DOS HORIZONTAIS**

**Art. 80** - Considera-se condomínio urbanístico horizontal, o conjunto de lotes destinados à edificação de residências, comércios, indústrias, lazer e outros e dispendo de áreas de uso privativo e de áreas de uso comum.

**Parágrafo Único.** As áreas de uso comum deverão atender os seguintes requisitos urbanísticos:

I - equipamento social: 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para cada unidade de edificação;

II - sistema de lazer: 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para cada unidade de edificação.

**Art. 81** - A aprovação de condomínio surbanísticos horizontais obedecerá às exigências de projetos, documentação, obras e serviços de infraestruturas estabelecidas nesta Lei Complementar para os parcelamentos de solo na modalidade de loteamento.

**Art. 82** - As áreas comuns constituirão bens inalienáveis e indivisíveis, de domínio de todos os proprietários do empreendimento, enquanto for mantido o condomínio.

Parágrafo único. Desfeito o condomínio, as áreas a que se refere este artigo, passarão para o domínio do poder executivo municipal.

**Art. 83** - A administração do empreendimento em condomínio, no que diz respeito aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, rede de energia elétrica, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final dos resíduos, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

**Art. 84** - Os proprietários do empreendimento em condomínio contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer imposto ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratasse de unidades autônomas.

**Parágrafo Único.** As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário do poder executivo municipal, na forma estabelecida pelo código tributário para os imóveis comuns.

## **SEÇÃO II DOS VERTICAIS**

**Art. 85** - Considera-se condomínio urbanístico vertical, o agrupamento de unidades edificadas verticalmente destinadas ao uso de residências, comércios, indústrias, lazer e outros e dispendo de áreas de uso privativo e de áreas comuns.

**Parágrafo Único** - As áreas de uso comum deverão atender os seguintes requisitos urbanísticos:

I - equipamento social: 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para cada unidade de edificação;

II - sistema de lazer: 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para cada unidade de edificação.

**Art. 86** - A aprovação de projetos de implantação de condomínios urbanísticos verticais obedecerá às exigências da legislação estadual vigente.

**Art. 87** - As áreas comuns constituirão bens inalienáveis e indivisíveis, de domínio de todos os proprietários do empreendimento, enquanto for mantido o condomínio.

**Parágrafo Único.** Desfeito o condomínio, as áreas a que se refere este artigo, passarão para o domínio do poder executivo municipal.

**Art. 88** - A administração do empreendimento em condomínio, no que diz respeito aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final dos resíduos, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

**Art. 89** - Os proprietários do empreendimento em condomínio contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer imposto ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratasse de unidades autônomas.

**Parágrafo Único.** As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário do poder executivo municipal, na forma estabelecida pelo código tributário para os imóveis comuns.

**TÍTULO IV  
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 90** - O Município de Santa Albertina ordenará o uso e a ocupação do solo com o objetivo básico de promover o desenvolvimento urbano, assim como a função social da cidade e da propriedade de forma sustentável.

**Art. 91** - O uso do solo para atividades urbanas no município de Santa Albertina está vinculado às zonas de uso instituídas nesta Lei Complementar.

**CAPÍTULO II  
DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO**

**Art. 92** - As categorias de uso do solo são as a seguir estabelecidas:

I - usos residenciais, subdivididos em:

a) baixa densidade (R.1) - destinada às habitações unifamiliares;

b) média densidade (R.2) - destinada aos condomínios horizontais;

c) alta densidade (R.3) - destinada aos condomínios verticais;

d) interesse social (R.I.S) - destinada às habitações da população de baixa renda, podendo ser habitações unifamiliares, conjuntos habitacionais verticais e horizontais.

II - usos comerciais, subdivididos em:

a) leve (C.L) - atividade comercial varejista de âmbito local:

1 - estabelecimento de venda direta ao consumidor;

2 - não gera significativo incômodo ao uso residencial;

3 - não gera aumento no tráfego de veículos e pedestres;

4 - baixa geração de resíduos urbanos;

5 - área máxima construída de 200,00m<sup>2</sup>.

b) médio (C.M) - atividade comercial varejista diversificada e setorial:

- 1 - estabelecimento de venda direta ao consumidor;
- 2 - pode gerar incômodo ao uso residencial de maneira moderada;
- 3 - moderado aumento no tráfego de veículos e pedestres, devendo, se necessário, atender as condições especiais para sua instalação;
- 4 - moderada geração de resíduos urbanos;
- 5 - área máxima construída de 500,00m<sup>2</sup>.

c) pesado (C.P) - atividade comercial varejista diversificado e regional:

- 1 - estabelecimento de venda direta ao consumidor;
- 2 - gera incômodo ao uso residencial de maneira acentuada;
- 3 - acentuado aumento no tráfego de veículos e pedestres, devendo, se necessário, atender as condições especiais para sua instalação;
- 4 - acentuada geração de resíduos urbanos;
- 5 - área construída maior que 500,00m<sup>2</sup>.

III - usos industriais, subdivididos em:

a) especial (I.E) - atividade de produção artesanal e manufaturada:

- 1 - não gera risco ambiental;
- 2 - não gera incômodo ao uso residencial;
- 3 - processo produtivo de forma artesanal e predominantemente manufaturado;
- 4 - não gera aumento no tráfego de veículos e pedestres;
- 5 - baixa geração de resíduos urbanos;
- 6 - área máxima construída de 200,00m<sup>2</sup>.

b) leve (I.L) - atividade de produção de pequeno porte:

- 1 - gera baixo risco ambiental;
- 2 - pode gerar incômodo ao uso residencial de maneira leve;
- 3 - leve aumento no tráfego de veículos e pedestres;

4 - baixa geração de resíduos urbanos;

5 - área máxima construída de 400,00m<sup>2</sup>.

c) média (I.M) - atividade de produção de médio porte:

1 - gera moderado risco ambiental;

2 - gera incômodo ao uso residencial de maneira moderada;

3 - moderado aumento no tráfego de veículos e pedestres, devendo, se necessário, atender as condições especiais para sua instalação;

4 - moderada geração de resíduos urbanos;

5 - área máxima construída de 800,00m<sup>2</sup>.

d) pesada (I.P) - atividade de produção de grande porte:

1 - gera acentuado risco ambiental;

2 - gera incômodo ao uso residencial de maneira acentuada;

3 - acentuado aumento no tráfego de veículos e pedestres, devendo, se necessário, atender as condições especiais para sua instalação;

4 - acentuada geração de resíduos urbanos;

5 - área construída maior que 800,00m<sup>2</sup>.

IV - usos de serviços, subdivididos em:

a) leve (S.L) - atividade de serviços autônomos e liberais:

1 - não gera risco ambiental;

2 - não gera incômodo ao uso residencial;

3 - não gera aumento no tráfego de veículos e pedestres;

4 - baixa geração de resíduos urbanos;

5 - área máxima construída de 150,00m<sup>2</sup>.

b) médio (S.M) - atividade de serviços locais:

1 - gera baixo risco ambiental;

2 - gera incômodo ao uso residencial de maneira moderada;

3 - moderado aumento no tráfego de veículos e pedestres,

devendo, se necessário, atender as condições especiais para sua instalação;

4 - moderada geração de resíduos urbanos;

5 - área máxima construída de 300,00m<sup>2</sup>.

c) pesado (S.P) - atividade de serviços setoriais e regionais:

1 - gera acentuado risco ambiental;

2 - gera incômodo ao uso residencial de maneira acentuada;

3 - acentuado aumento no tráfego de veículos e pedestres, devendo, se necessário, atender as condições especiais para sua instalação;

4 - acentuada geração de resíduos urbanos;

5 - área construída maior que 300,00m<sup>2</sup>.

d) institucional (S.I) - atividade de serviços nas áreas de educação, saúde, segurança pública, assistência social e órgãos públicos.

e) lazer (S.Lz)- atividade de serviços de promoção do lazer, esporte, eventos, recreação e afins.

f) turismo (S.T) - atividade de serviços de fomento e desenvolvimento turístico.

g) cultural (S.C) - atividade de serviços de promoção e desenvolvimento cultural.

h) histórico (S.H) - atividade de serviços de preservação do patrimônio histórico.

i) religioso (S.R) - atividade de manifestação e valorização de eventos religiosos e filosóficos.

**Art. 93** - Os usos do solo permitidos e permissíveis em cada zona estão determinados no Anexo VII desta Lei Complementar, e descritos a seguir:

I - permitidos: são usos desejados a determinada zona de uso que constituir-se um direito do proprietário;

II - permissíveis: são usos que podem ou não ser compatíveis com determinada zona de uso, dependendo de sua especificidade, sujeitos a autorização do Conselho da Cidade.

§ 1º. Os usos que não se classificarem como permitidos ou

permissíveis no Anexo VII desta Lei Complementar serão considerados proibidos.

§ 2º. Os índices urbanísticos e os parâmetros urbanísticos para cada zona de uso encontram-se no Anexo III desta Lei Complementar.

§ 3º. Os usos e as atividades que não se enquadrem em nenhuma das descrições serão submetidas à deliberação do Conselho da Cidade.

**Art. 94** - A autorização para o uso do solo que vier ocasionar alguma inconformidade quanto à sua classificação poderá ser cassada pelo poder executivo municipal mediante denúncias e/ou reclamações, depois de constatada a veracidade pela autoridade competente.

**Art. 95** - Os usos do solo classificados como S.I, S.Lz, S.T, S.C, S.H e S.R, estarão sujeitos às análises e exigências especiais do poder executivo municipal, podendo o mesmo exigir adequações como condicionantes para suas implantações.

**Parágrafo Único.** As análises e exigências citadas no caput deste artigo devem observar os seguintes parâmetros:

I - risco ambiental;

II - incomodidade ao uso residencial;

III - aumento no tráfego de veículos e pedestres, devendo, se necessário, atender as condições especiais para sua instalação;

IV - geração de resíduos urbanos;

V - área de construção;

VI - demais aspectos que o órgão responsável pela análise julgar necessários.

## **TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Art. 96** - Esta Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deve ser revista a cada cinco anos, garantindo-se para tal a efetiva participação da população.

**Art. 97** - Os expedientes administrativos protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei, ainda sem despacho decisório, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

**Art. 98** - Para execução da presente Lei Complementar o Poder Executivo Municipal poderá celebrar convênios ou acordos de cooperação com órgãos e entidades federais e estaduais, visando,

dentre outros objetivos, a fiscalização, aprovação de projetos e cumprimento das normas fixadas nesta Lei Complementar.

**Art. 99** - A execução das normas desta Lei Complementar será realizada sem prejuízo da observância de outras, mais restritivas, previstas em legislação federal ou estadual.

**Art. 100** - Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta Lei Complementar, relacionados com o parcelamento, uso e ocupação do solo, serão decididos pelo Conselho da Cidade.

**Art. 101** - Todos os prazos fixados nesta Lei Complementar serão contados em dias corridos.

**Art. 102** - As despesas com a execução da presente lei correrão por conta de verbas orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

**Art. 103** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Santa Albertina  
Em 11 de dezembro de 2019.

**VANDERCI NOVELI**  
Prefeito Municipal

**REGISTRADA E PUBLICADA NA DATA SUPRA.**

Francislei Nardeli  
Secretária de Administração