



Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ZORTÉA

LEI Nº 090/99 de 07 de maio de 1999.

DISPÕE SOBRE OS LOTEAMENTOS URBANOS, DESMEMBRAMENTOS E ARRUAMENTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ALCIDES MANTOVANI, Prefeito Municipal de Zortéa, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições e na forma da Lei, faz saber a todos os habitantes deste Município que a câmara aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Art. 1º - Os loteamentos, desmembramentos e arruamentos de terrenos, na área urbana do município, são regidos pela presente lei, obedecendo a legislação Federal pertinente.

§ 1º Para efeito desta lei, considera-se loteamento urbano subdivisão de área em lotes, destinados a edificação de qualquer natureza e que não se enquadrem no parágrafo 2º desta lei.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação, aproveitando-se o sistema viário oficial e não se abrindo novas ruas vias ou logradouros públicos, nem se prolongando ou modificando os existentes.

§ 3º - Considera-se desmembramento a união dos dois ou mais lotes edificáveis.

§ 4º - Considera-se arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou a utilização pública.

Art. 2º - Considerar-se-á área urbana, aquela que a lei definir como perímetro urbano.

Art. 3º - Os Loteamentos fora das áreas definidas no Art. 2º só poderão ser permitidos pelo Poder Executivo, obedecendo o texto desta Lei.

Art. 4º - A ninguém é permitido a abertura de vias públicas sem prévia licença e posterior fiscalização da Prefeitura.

§ - **único:** As disposições da presente da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, desmembramentos e arruamentos resultantes de partilha ou divisão de qualquer espécie.

8





Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ZORTEÁ

Art. 5º - Não serão aceitos planos de arruamento e loteamentos de terrenos que acarretam desapropriações à custa da municipalidade.

§- único - Os planos deverão ser organizados de modo a não atingir nem comprometer propriedades de terceiros.

Art. 6º - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificações;

V - em áreas de preservação ecológica ou aquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 7º - Os projetos de loteamento que trata a presente lei, deverão atender os seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público, e não poderão ser inferiores a 35% da gleba a ser loteado;

II - os lotes terão área mínima de ^{360m²}, e frente mínima de 12 m/s., salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de Conjunto Habitacional de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes, e das faixas de domínio público das rodovias, é obrigatório uma faixa mínima de 10 metros de cada lado para perímetro urbano em relação ao longo dos cursos das águas.





Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ZORTEÁ

§ 1º - O percentual da área pública previsto no inciso I deste artigo poderá ser reduzido nos casos de loteamentos ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 5.000 m/2.

§ 2º - São considerados comunitários os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esportes, lazer, treinamento profissional, associativismo similares, quando pertencentes ao Poder Público.

§ 3º - São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água industrial e potável, serviços de energia elétrica, coletas de águas pluviais, e outros que vierem a ser definidos, tendo em vista a natureza do loteamento.

Art. 8º - O projeto de desmembramento, observado o disposto no artigo anterior, será acompanhado de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo no mínimo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos existentes nas proximidades;

II - a indicação de uso predominante do local e a divisão pretendida na área a ser desmembrada;

III - perfis longitudinais e transversais de toda as vias e praças;

IV - indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e amarradas, a referência do nível existente ou identificáveis;

V - projeto completo da rede de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento;

VI - projeto de rede de energia elétrica;

VII - memorial descritivo e justificativo do projeto;

VIII - comprovação da propriedade do imóvel.





Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ZORTEÁ

§ único: o memorial do item VII conterá pelo menos, o seguinte:

a) a descrição sucinta do loteamento, com suas características e distinções;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

c) a indicação dos espaços livres e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato do registro do loteamento;

d) a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências, bem como o modo de se estabelecerem as conexões necessárias à sua utilização.

Art. 9º - A Prefeitura poderá exigir em cada loteamento reserva de faixa "não edificável", em frente ou fundo do lote bem como lateralmente, para rede de água, de esgoto ou de outros equipamentos urbanos.

Art. 10º - Qualquer projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento deverá ser elaborado em consonância com:

I - as conveniências do tráfego;

II - o desenvolvimento da região;

III - a preservação da reserva de arborização ou florestais;

§ único: A prefeitura poderá rejeitar, total ou parcialmente, os projetos que infringirem o presente artigo.

CAPITULO III
DAS NORMAS TÉCNICAS
SEÇÃO I
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO





Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ZORTEÁ

Art. 11º - A abertura de qualquer via ou logradouro público, subordinar-se-á ao prescrito nesta Lei e a prévia aprovação da Prefeitura.

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

Art. 12º - Para fins da presente Lei, deverão as vias de circulação enquadrar-se nas seguintes categorias, obedecida sempre a faixa mínima de 12 metros.

I - Vias de acesso principal do loteamento, dotada de arborização.

Art. 13º - A rampa máxima permitida nas vias de circulação serão de 10% e a declividade mínima de 0,5%.

§ único - Em área excessivamente acidentada a rampa máxima poderá atingir até 15%.

Art. 14º - A largura de uma via que constituir prolongadamente de outra já existente, ou constante de Plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela sua função ou característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 15º - Nas vias de circulação cujos leitos não estejam no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios taludes cuja declividade máxima será de 60%.

Art. 16º - A identificação das vias e logradouros públicos antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

Art. 17º - Os passeios ou calçadas não terão largura inferior a 1,50 metros e declive de 3% no sentido transversal, salvo no caso de arborização em um só lado, quando a largura poderá ser de 1,00 (um) metro.

SEÇÃO II DAS QUADRAS E LOTES

Art. 18º - O cumprimento das quadras não poderá ser superior a 160,00 (cento e sessenta) metros, e nem inferior a 80,00 (oitenta) metros.

8





Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ZORTÉA

Art. 19º - os lotes situados na zona urbana terão uma testada mínima de 12,00 metros e área mínima de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados, excetuados os casos especiais que a Lei vier estabelecer.

Art. 20º - Não se admitirão lotes com testada em curva côncava ou linha quebrada formando concavidade, com dimensão menor que o mínimo fixado no artigo anterior.

SEÇÃO III DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 21º - Todo o loteamento deverá prever, além das vias e logradouros públicos, área específica necessária a colocação de equipamentos e que serão transferidos no ato da inscrição do loteamento ao Município.

§ único: Não poderá a Prefeitura alienar as áreas referidas neste artigo, devendo assegurar-lhe o uso previsto no projeto de loteamento.

CAPÍTULO IV DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO

Art. 22º - Para lotear imóvel de sua propriedade deverá o interessado requerer aprovação preliminar a prefeitura Municipal, juntando ao pedido os seguintes documentos:

- I - Título de propriedade do imóvel;
- II - Planta de situação do terreno;
- III - Planta do imóvel, assinada pelo proprietário e por profissional com registro no CREA, contendo no :
 - a) os dados da medição, confrontação, topografia do terreno com curvas desnível de metro em metro, os equipamentos urbanos e comunitários da área a ser locada, arruamento projetado, locação exata das áreas destinadas à recreação e usos institucionais, e outras indicações de interesse geral.
 - b) arruamento adjacente a todo o perímetro, construções existentes no terreno a ser lotado, bosques, e outras informações de interesse.

7





Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ZORTEÁ

§ 1º - As escalas das plantas que instruirão o processo desde a fase preliminar até final aprovação, serão de acordo com o cadastro municipal e em função de outros dados técnicos.

§ 2º - Só será concedido aprovação preliminar, quando os usos previstos para lotes forem os programados pela Legislação Municipal e observadas as demais exigências legais.

§ 3º - Juntamente com a aprovação, a prefeitura traçará na mesma planta:

- a) as vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico.
- b) as faixas de terrenos necessários ao escoamento das águas pluviais não edificáveis.
- c) a localização aproximada dos terrenos destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público.
- d) a relação dos equipamentos urbanos a serem projetados e executados pelo interessado na forma prevista nesta Lei.

§ 4º - As indicações feitas na planta vigorarão pelo prazo de um ano, após o qual deverão ser renovadas.

§ 5º - Quando o interessado for proprietário de maior área deverá a planta abranger a totalidade do imóvel.

§ 6º - Sempre que fizer necessário, poderá ser exigido a extensão do levantamento altimétrico, ao longo de uma ou mais divisas a ser loteada ou arruada até o divisor mais próximo.

IV - Minuta de contrato de promessa de compra e venda, a ser celebrado entre o proprietário do loteamento e os interessados na compra.

9





Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ZORTÉA

Art. 23º - Obtida a aprovação preliminar, apresentará o interessado o projeto do loteamento, assinado na forma do artigo anterior e contendo o traçado das ruas, a divisão da área em quadras e destas em lotes, e ainda, o cálculo da superfície de cada lote.

Art. 24º - Aprovado o ante-projeto, o interessado orientado pela planta devolvida, organizará projeto definitivo, que conterá:

I - sistema viário.

II - subdivisão das quadras em lotes, com respectivas numerações e dimensões.

Art. 25º - A aprovação do projeto definitivo ficará ainda condicionado, quando for o caso, à satisfação de exigências ditadas em Legislação Federal e Estadual pertinente.

Art. 26º - Satisfeitas as exigências do artigo anterior, apresentará o interessado o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará termo de compromisso em que se obrigará:

I - executar sem ônus para à Prefeitura, e no prazo por ela fixado, os seguintes serviços:

- a) abertura de vias e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, executando em pedra ou concreto.
- b) movimento de terras previsto.
- c) rede de energia elétrica.
- d) rede de distribuição de água.
- e) sistema de drenagem, se for o caso.
- f) implantação de arborização das vias.





Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ZORTÉA

II - a facilitar a Prefeitura e a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços.

III - a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídos os serviços previstos no item I deste artigo, pelo menos em toda a extensão do respectivo logradouro, e cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso.

V - a fazer constar dos compromissos de compra e venda dos lotes as condições que só poderá receber construções depois de executadas as obras do item I deste artigo.

§ único: satisfeitas as exigências, será expedida licença para execução dos serviços, que terá validade por dois anos, prorrogáveis por dois anos, prorrogáveis a critério da Prefeitura.

Art. 27º - Comprovada a execução dos serviços previstos no artigo anterior, requererá o interessado a aprovação final do loteamento, mediante aceitação e entrega das vias e logradouros ao uso público.

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

§ 2º - Enquanto as vias e logradouros não forem aceitas na Prefeitura, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial com relação as respectivas áreas.

Art. 28º - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, reconstruir, demolir, reformar ou ampliar em terrenos de loteamento ou desmembramento cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

Art. 29º - Nenhum serviço ou obra pública será prestada ou executada em terrenos arruados ou loteados sem prévia aprovação da Prefeitura.





Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ZORTEÁ

Art. 30º - os projetos de arruamento e loteamentos poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 31º - Não caberá a prefeitura qualquer responsabilidade de diferenças de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar, em relação aos loteamentos aprovados.

Art. 32º - A tramitação dos processos referentes a aprovação de arruamento e loteamento será regulada por decreto do executivo municipal.

CAPITULO V DOS DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 33º - Nos casos de desmembramentos, deverá o interessado requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura, juntando a planta das áreas a serem desmembradas ou remembradas.

Art. 34º - Aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só será permitido quando:

I - os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas na presente lei;

II - a parte restante do terreno, ainda que edificado compreender lotes independentes, segundo as dimensões referidas.

Art. 35 - A construção de uma moradia dentro do mesmo lote, nos casos previstos nesta lei, não constituirá desmembramento.

Art. 36 - Aplicam-se ao processo de aprovação do projeto de desmembramentos e remembramento, no qual couber, as disposições relativas aos projetos de loteamentos.

CAPITULO VI DOS RELOTEAMENTOS

Art. 37 - A partir da publicação desta Lei só serão autorizados construções com frente para vias mantidas ou criadas por lei.

9





Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ZORTEÁ

Art. 38 - A prefeitura poderá promover o reloteamento das áreas vacantes tendo as disposições legais vigentes.

Art. 39 - A prefeitura organizará um quadro geral de cada uma dessas áreas, compreendendo as relações das propriedades completas das propriedades, nomes dos proprietários, medidas de superfície, confrontações e avaliações dos imóveis ou melhorias, bem como outros dados julgados necessários a um estudo detalhado do reloteamento a ser proposto, caso não constem esses dados no cadastro municipal.

Art. 40 - Deduzidas da área total as áreas necessárias a abertura ou alargamento de vias e logradouros público, será o restante, em forma de novos lotes, redistribuídos aos proprietário, proporcionalmente à contribuição de cada um observada, na medida do possível, a localização da propriedade primitiva.

Art. 41 - Concluídos os estudos de cada reloteamento, a Prefeitura Municipal convocará a todos os interessados para tomar conhecimento do plano proposto, abrindo-lhe prazo de 20 dias para concordar ou apresentar sugestão.

§ 1º - Feitas as modificações sugeridas e havendo ainda proprietários discordantes, convocará a Prefeitura uma reunião de todos os interessados para debater e solucionar os impasses em Assembléia Geral.

§ 2º - Aprovado o reloteamento proposto pela totalidade dos proprietários presentes, o Poder Executivo providenciará a legalização da redistribuição das propriedades atingidas e passará daí por diante, a cancelar licenças para construção em função do reloteamento aprovado.

§ 3º - Nos casos de não aceitação do reloteamento convencional, procederá o Poder Executivo às necessárias desapropriações, afim de fazer cumprir as novas diretrizes para a área.

CAPITULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 42 - As infrações da presente lei, darão ensejo a revogação do ato de aprovação, só embargo administrativo, a demolição da obra, quando for o





Estado de Santa Catarina

PREFEITURA MUNICIPAL DE ZORTÉA

caso, bem como a aplicação de multas pela Prefeitura, observadas, no que forem aplicáveis as disposições de lei pertinente a matéria.

Art. 43 - A presente lei não se aplica aos arruamentos, desmembramentos e remembramentos, loteamentos que, na data de sua publicação já forem existentes ou aprovados pela Prefeitura.

Art. 44 - Pelo prazo de 5 anos a partir da publicação da presente lei, poderá a Prefeitura Municipal, efetuar serviços de aberturas de ruas, redes de energia elétrica, água potável e esgoto pluviais, nos projetos aprovados de loteamentos e desmembramentos e arruamentos.

Art. 45 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Zortéa, 07 de maio de 1999



ALCIDES MANTOVANI
PREFEITO MUNICIPAL



JOÃO MARCELO GUAREZ PEREIRA
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

