



Versão consolidada, com alterações até o dia 14/09/2015

LEI Nº 4068, DE 28 DE ABRIL DE 2015.

INSTITUI A LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE XAXIM.

IDACIR ANTONIO ORSO, Prefeito Municipal de Xaxim - Estado de Santa Catarina, no uso de atribuições legais, FAZ SABER a todos os habitantes do Município que a Câmara votou e aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

Art. 1º O controle do uso e da ocupação do solo municipal visa promover a redução das desigualdades territoriais garantindo a função social da Cidade e da propriedade entendendo-se com tal, a distribuição equitativa dos equipamentos urbanos e comunitários e sua articulação com a área rural.

§ 1º Zoneamento é a divisão da área do Perímetro do Município, em zonas, para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo.

I - Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos ser definidos como: permitidos, permissíveis e proibidos;

II - Ocupação do Solo é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são: índice de aproveitamento, número de pavimentos/gabarito, recuo, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade.

§ 2º Dos índices urbanísticos:

I - Índice de Aproveitamento: é o valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada Zona. No cálculo do índice de aproveitamento, conforme a fórmula abaixo, não serão computados os seguintes elementos:

- a) hall de entrada e área de escadaria;
- b) área de estacionamento/garagens obrigatórias cobertas dentro do corpo do prédio e/ou não cobertas fora do corpo do prédio;
- c) área de recreação e lazer comum com no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo coberto;
- d) floreiras;
- e) caixa d'água;
- f) poço de elevador e casa de máquinas;
- g) sacadas, desde que não vinculadas a área de serviço e em balanço e fora do corpo do prédio com no mínimo 02 fachadas livres.

A . C .

I = _____

A . T .

I = Índice de Aproveitamento
 A.C. = Área de Construção
 A.T. = Área de Terreno

II - Número de Pavimentos/gabarito: é a altura medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo. Será considerado como pavimento térreo o pavimento mais próximo do nível da rua.

III - Recuo: é a distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

IV - Taxa de Ocupação: é a proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área deste mesmo lote, a ser calculada conforme a fórmula abaixo, sendo que não serão computados para efeito de cálculo da taxa de ocupação:

- a) hall de entrada, área de escadaria e poço de elevador;
- b) projeção com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- c) marquises;
- d) pérgulas de até 5,00m (cinco metros) de largura;
- e) áreas destinadas obrigatoriamente à circulação e estacionamento de veículos, não coberta, pavimentação permeável;

$$T.O. = \frac{A.P.}{A.T.} \times 100$$

T.O. = Taxa de Ocupação
 A.P. = Área da Projeção da Edificação
 A.T. = Área do Terreno

V - Taxa de Permeabilidade: é a proporção de área do lote que não recebe pavimentação para absorção de águas pluviais.

§ 3º Dos usos do solo urbano:

I - Uso Permitido: é o uso adequado às zonas, sem restrições;

II - Uso Permissível: é o uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura e do Conselho de Desenvolvimento Municipal;

III - Uso Proibido: uso inadequado às zonas.

§ 4º Da terminologia:

- a) Alvará de Construção: documento expedido pela Municipalidade que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;
- b) Consulta de Viabilidade Técnica: documento indispensável, prioritário de encaminhamento à municipalidade, buscando informações de uso, ocupação e parâmetros de construção, definidos para cada zona;
- c) Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela Municipalidade que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulação por Lei;
- d) Habite-se: autorização concedida pela Municipalidade para utilização de uma edificação;
- e) Ampliação ou Reforma em Edificações: obra destinada a benfeitorias em edificações já existentes, sujeitas também a regulamentação pelo Código de Edificações do Município;
- f) Equipamentos Comunitários: são os equipamentos de uso público de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público;
- g) Equipamentos Urbanos: são os equipamentos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta

de água pluvial, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais;

h) Faixa de Proteção e Drenagem: faixa paralela a um curso d'água medida a partir de sua margem, destinada à proteção de erosão e a amenizar o problema das cheias;

i) Regime Urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;

j) Faixa de Domínio: área contígua marginal às vias de tráfego intermunicipal e interestadual, e paralelas às redes de energia de alta tensão, sendo vedada a construção. A Faixa de Proteção das Linhas de Transmissão corresponde a uma faixa de 15m (quinze metros) de largura ao longo da linha de transmissão.

Art. 2º O controle do uso e da ocupação do solo tem por objetivos:

I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o ambiente, e das atividades que os permeia;

II - promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético, paisagístico, naturais ou culturais;

III - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com a necessidade de crescimento ordenado;

IV - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;

V - aplicar os instrumentos jurídicos da Outorga Onerosa, do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, IPTU Progressivo, Estudo do Impacto de Vizinhança, Direito de Preempção e outros previstos na Lei do Plano.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 3º O Zoneamento consiste na divisão do território em macrozonas, e zonas, estabelecendo as diretrizes para o uso e ocupação do solo do município, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

§ 1º As macrozonas são unidades territoriais contínuas que fixam os princípios fundamentais do uso e ocupação do solo em concordância com a política do desenvolvimento físico-territorial, definido uma visão de conjunto que integra todo o município.

§ 2º As zonas são subdivisões das macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

SEÇÃO I DAS MACROZONAS

Art. 4º O território do Município de Xaxim fica dividido em três macrozonas:

I - MU: Macrozona Urbana, que corresponde à porção urbanizada do território com ocupação mais densa e consolidada;

II - MR: Macrozona Rural, que corresponde às áreas localizadas fora do perímetro urbano com característica agropecuária;

III - MEUM: Macrozona de Expansão Urbana Mista, que corresponde a áreas passíveis de expansão urbana, com tendência a ocupação e adensamento com característica de uso misto.

Parágrafo Único - Os perímetros dos elementos dos zoneamentos estão definidos nos mapas de macrozoneamento Anexo II e Mapa de Zoneamento constante no Anexo III.

Art. 5º São objetivos da Macrozona Urbana:

- I - controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas com melhores condições de urbanização, adequando-o à infraestrutura disponível;
- II - possibilitar a instalação de uso misto;
- III - orientar os planos, projetos e ações, relacionados à implantação e manutenção da infraestrutura;
- IV - implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional de interesse social;
- V - incrementar a capacidade da infraestrutura de saneamento;
- VI - implantar os espaços de lazer, preferencialmente de uso público;
- VII - melhorar a integração entre os bairros;
- VIII - reordenar os usos e atividades existentes a fim de evitar conflitos;
- IX - incentivar a ocupação de vazios urbanos;
- X - incrementar a capacidade do sistema viário.

Art. 6º A Macrozona Urbana Consolidada é delimitada pela área do perímetro urbano da sede do município de Xaxim, e fica subdividida nas seguintes Zonas:

ZIM - Zona de Interesse Misto
ZCP - Zona Comercial Predominante
ZCC - Zona de Corredor Comercial
ZII - Zona de Interesse Industrial
ZRA - Zona Residencial de Alta Densidade
ZRM - Zona Residencial de Média Densidade
ZRB - Zona Residencial de Baixa Densidade
ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
ZPP - Zona de Preservação Permanente

§ 1º As zonas são delimitadas por limites do perímetro urbano, vias e por divisa de lotes.

§ 2º O Regime urbanístico para os lotes de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes, serão os da Zona de Parâmetro Urbanístico menos restritivo.

§ 3º Para efeito do parágrafo anterior, a profundidade considerada não será superior à profundidade média dos lotes da zona.

Art. 7º A Zona de Interesse Misto tem por objetivo concentrar atividades de uso misto e diverso de natureza comercial, prestação de serviços, indústrias de baixo impacto ambiental e outros compatíveis, toleráveis ou admissíveis, dada as condições estratégicas da região e as boas condições de acessibilidade.

Art. 8º A Zona Comercial Predominante tem por objetivo incentivar a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços fortalecendo a área comercial existente, compatibilizando com a infraestrutura e sistema viário existente, viabilizando maior adensamento.

Art. 9º A Zona de Corredor Comercial tem por objetivo concentrar atividades de comércio e prestação de serviços ao longo das vias coletoras com condições de acessibilidade, criando-se corredores nas ruas dos bairros, descentralizando-se as atividades comerciais.

Art. 10 A Zona de Interesse Industrial tem por objetivo estabelecer normas para construção de indústrias que pelo seu porte e grau de poluição são incompatíveis com as atividades predominantes das demais Zonas.

Art. 11 A Zona Residencial tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, do sistema viário e

configuração da paisagem.

Parágrafo Único - As Zonas Residenciais subdividem-se em:

I - ZRA: Zona Residencial de Alta Densidade;

II - ZRM: Zona Residencial de Média Densidade;

III - ZRB: Zona Residencial de Baixa Densidade.

Art. 12 A Zona Especial de Interesse Social tem por objetivo destinar prioritariamente a melhoria e produção de Habitações de Interesse Social e ampliação de equipamentos urbanos beneficiando a população de baixa renda, a regularização fundiária, salvaguardando o direito à moradia e a cidadania.

Art. 13 A Zona de Preservação Permanente tem por objetivo proteger as áreas definidas como preservação ao longo dos rios, arroios e lajeados. Sendo dentro do perímetro urbano, uma faixa de 30m para cada lado do Rio responsável pela captação de água, uma faixa de 15m para cada lado dos demais rios, uma faixa de 5m para cada lado de rios canalizados e um raio de 50m de olhos d'água, lagoas e nascentes.

§ 1º Fica proibido qualquer uso, salvo a execução de obras, atividades ou projetos de utilidade pública ou de Interesse Social, com prévia autorização de órgão ambiental, após realização de estudos ambientais pertinentes.

§ 2º São consideradas Zonas de Preservação Permanentes as áreas com declividade acima de 100% e acima da cota e topo de morros.

Art. 14 São objetivos da Macrozona de Expansão Urbana Mista:

I - direcionar e incentivar o adensamento, adequando-o ao meio físico existente;

II - promover ações de estruturação viária com vistas a propiciar o desenvolvimento ordenado de uma nova área urbana;

III - dar continuidade a infraestrutura, de forma a possibilitar o desenvolvimento de atividades de interesse misto.

Art. 15 São objetivos da Macrozona Rural:

I - garantir o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;

II - garantir a proteção dos mananciais;

III - garantir a preservação ambiental e o uso cuidadoso dos recursos naturais;

IV - promover o desenvolvimento econômico sustentável;

V - incentivar o desenvolvimento das atividades agropecuárias;

VI - promover e incentivar a diversificação da propriedade rural;

VII - dotar a Macrozona Rural de infraestrutura básica;

VIII - incentivar o desenvolvimento do turismo rural.

Art. 16 A Macrozona Rural é delimitada pela área rural do município, com características de Desenvolvimento de atividade Agropecuária.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Art. 17 Em todo o edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - quota de 6 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia, nunca menor que 40,00m², podendo ser subdividida em no máximo 02 áreas;

II - localização em área isolada sobre os terraços, ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso a veículos e de estacionamento;

III - Superfície Permeável - com areia ou grama de no mínimo de 12m², incluída na quota estipulada no inciso I.

Art. 18 As áreas mínimas destinadas ao estacionamento de veículos estão estabelecidas em função do uso da Tabela I, Anexo IV, parte integrante a esta Lei.

Art. 19 A fim de garantir o estacionamento dos veículos particulares fora das vias públicas, serão exigidas vagas de estacionamento em garagens, abrigos ou áreas descobertas, de conformidade com a Tabela de Garagem/Vagas de Estacionamento, observado o disposto no Código de Obras do Município.

§ 1º As vagas devem possuir dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) x 5,00m (cinco metros), devidamente demonstrados no projeto, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo, ou equivalente a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) por vaga, incluindo área necessária à manobra.

§ 2º Nas garagens ou estacionamentos de usos coletivos, será admitido que as vagas sejam vinculadas entre si, quando se tratar das vagas da mesma unidade.

§ 3º O número de vagas para o uso de atividades não especificadas na "Tabela de Vagas de Estacionamento", será calculado por analogia.

§ 4º Deverão ser demarcados os acessos por meio de rebaixo de meio fio, admitindo-se, no máximo 2 (dois) acessos, entrada e saída, com no mínimo 3,00m (três metros) de largura cada um.

§ 5º Os espaços destinados aos estacionamentos e pátios de carga e descarga, deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote.

Art. 20 Os espaços destinados à garagem ou estacionamento não poderão sofrer modificações de uso.

Art. 21 No cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento, deverão ser reservadas vagas para deficientes físicos, localizadas próximo das entradas dos edifícios destinados aos usos comerciais e de serviços públicos, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 5,00m (cinco metros), nas seguintes proporções:

I - até 25 vagas: 1 vaga;

II - de 25 a 50 vagas: 2 vagas;

III - de 51 a 75 vagas: 3 vagas;

IV - de 76 a 100 vagas: 4 vagas;

V - de 101 a 150 vagas: 5 vagas;

VI - de 151 a 200 vagas: 6 vagas;

VII - de 201 a 300 vagas: 7 vagas;

VIII - mais de 300 vagas: 8 vagas e mais uma para cada 100 (cem) vagas ou fração.

Art. 22 Para as edificações já existentes até a data de aprovação desta Lei, que forem objeto de obras de reforma, sem ampliação da área construída, mesmo com mudança de uso não será exigido o provimento de vagas do estacionamento, devendo permanecer as vagas de garagem pré-existentes.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no artigo anterior, não se aplica para os usos: Uso 5B, Uso 6, Uso 7 e especificamente para bancos.

§ 2º As edificações de que trata o caput deste artigo, que receberem obras de ampliação da área construída, será exigido o provimento de vagas de estacionamento, calculado sobre a área acrescida, na proporção estabelecida na Tabela de Garagem/Vagas de Estacionamento.

§ 3º As vagas de estacionamento de que trata o parágrafo anterior, poderá localizar-se em outro imóvel, a uma distância máxima de 100,00m (cem metros), desde que vinculada à edificação, por intermédio de averbação na escritura pública anterior ao registro da ampliação.

CAPÍTULO IV DA CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 23 Ficam assim classificados e relacionados os usos do solo do Município de Xaxim, quanto às atividades:

USO 1 - RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

USO 2 - RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES

USO 3 - CONJUNTOS HABITACIONAIS DE BAIXA RENDA

USO 4 - COMÉRCIO VICINAL

Mini Mercados até 200m²
Feiras-Livres
Banca de revista
Padarias
Farmácias
Aviamentos
Sapatarias
Bares/Lanchonetes/Sorveterias
Escritórios Profissionais
Salão de Beleza
Ateliês Profissionais
Quitanda
Açougue
Mercearia
Peixaria e Similares

USO 5. A - COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 1

Lojas/Butiques
Butiques
Vidraçarias
Confeitarias
Academias
Auto Peças
Lotéricas/Jogos Eletrônicos/Lan House
Floriculturas
Bancos
Ópticas/Joalherias
Joalherias
Restaurantes
Escritórios
Imobiliária
Reparo de Eletrodomésticos
Vídeos Locadoras
Livrarias
Representações Comerciais
Centro de Treinamento de Condutores (Auto escola)
Estacionamentos Comércio Varejista de Extintores

Comércio Varejista de Gás GLP

USO 5. B - COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 2

Lojas de Departamentos
Supermercados
Centros Comerciais
Lojas de Material de Construção
Construtoras
Distribuidora de Peças

USO 6 - COMÉRCIO ATACADISTA

Depósito de Materiais de Construção e Ferragens
Armazéns gerais de estocagem
Distribuidoras
Armazém de GLP
Depósito de Plásticos

USO 7 - COMÉRCIO E SERVIÇOS ESPECIAIS

Postos de Serviços Pesados
Depósitos Pesados (sucatas)
Transportadoras
Oficinas de Máquinas Pesadas
Revenda de Caminhões e Máquinas Pesadas
Guinchos
Terminal Rodoviário
Prédio de Garagens
Garagens de empresa de ônibus

USO 8 - PARA VEÍCULOS

Postos de Serviços Leves (Abastecimentos, Lubrificação, Borracharia e Lavação)
Oficina Mecânica
Chapeação e Pintura
Retífica de automóveis/motores

USO 9 - COMÉRCIO DE VEÍCULOS LEVES

Agência de Automóveis
Revenda de Automóveis
Agência de Motocicletas
Revenda de Motocicletas

USO 10 - EDUCACIONAL

Creche
Estabelecimento de Ensino (1º/2º e 3º Graus e Específicos)
Centros Comunitários

USO 11 - INSTITUCIONAL

Sede de Órgãos Públicos e Autarquias
Correios
Telecomunicações
Fórum de Justiça

USO 12.A - INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 1

Quartéis

Bombeiros
Delegacias

USO 12.B - INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 2

Cemitério
Capela Mortuária

USO 13 - SAÚDE/ASSISTÊNCIA SOCIAL

Asilos
Hospitais
Casas de Saúde
Postos Assistenciais/Unidades Sanitárias
Clínicas
Abrigos/Albergues

USO 14 - RELIGIOSOS

Templos
Igreja
Salões Paroquiais

USO 15 - RECREAÇÃO E LAZER

Clubes
Museus
Teatro
Cinema
Auditórios

USO 16.A - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 1

Ginásios
Pequenas Feiras (Eventuais)
Parques Ambientais
Praças e Áreas de Lazer

USO 16.B - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 2

Camping
Parques de Diversão
Circos
Associações de Funcionários (Sede Campestre)
Parques de Exposições e Feiras de Evento

USO 17 - ATIVIDADES NOTURNAS

Boates
Discotecas
Danceterias
Casas de Espetáculos
Salões de Bailes e Similares

USO 18 - HOTÉIS E POUSADAS

USO 19 - MOTÉIS

USO 20 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 1

Indústria de materiais elétricos e de comunicações com exceção de pilhas, baterias e acumuladores

Fabricação de artigos de madeiras para uso residencial, comercial ou industrial
 Fabricação de artefatos de papel ou papelão não associados a produção de papel ou papelão
 Indústrias de artigos do vestuário, artefatos de tecidos e acessórios do vestuários
 Fabricação de massas alimentícias, doces em geral, balas, biscoitos e produtos de padaria
 Indústrias Editoriais e Gráficas
 Fabricação de Produtos de Perfumaria
 Fabricação de Velas
 Vidraçaria

USO 21 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 2

Todas as atividades de extração de produtos vegetais;
 Fabricação de peças, ornamentais e ou estruturais de cimento, gesso e/ou amianto;
 Fabricação de máquinas de artigos de metal com tratamento químico superficial e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;
 Fabricação de máquinas com tratamento galvanotécnico ou fundição;
 Desdobramentos de madeiras, inclusive serraria;
 Fabricação de madeira aglomerada ou prensada;
 Fabricação de artigos de borracha em geral;
 Fiação ou tecelagem;
 Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares;
 Usina de produção de concreto;
 Indústrias que produzem artigos de material plástico, exceto fabricação de resinas plásticas, fibras artificiais e matérias plásticas;
 Fabricação de móveis e artigos de mobiliário;
 Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, granito e outras pedras;
 Fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura de aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;
 Fabricação de máquina sem tratamento galvanotécnico e fundição;
 Fabricação de cerveja, chopes, maltes e bebidas;
 Fabricação de artefatos de couro e peles, calçados em geral;
 Ferro Velho;
 Jato de Areia.

USO 22 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 3

Fabricação de Papel e Pasta Mecânica;
 Fabricação de Carvão Vegetal;
 Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido;
 Secagem e salga de couros e peles;
 Produção de fundidos ou forjados de ferro e aço com tratamento superficial e/ou galvanotécnico;
 Metalúrgica dos metais não ferrosos em forma primária;
 Produção de formas, moldes e peças de metais não ferrosos, com fusão e tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico;
 Fabricação de Celulose;
 Curtimento e outras preparações de couros ou peles;
 Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais;
 Britamento de pedra/extração mineral;
 Abate e industrialização de produtos animais;
 Fabricação de Baterias;
 Frigoríficos e Laticínios.

USO 23 - COMÉRCIO PERIGOSO

Produtos tóxicos e químicos
 Explosivos

CAPÍTULO V

DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

Art. 24 Os recuos frontais e afastamentos laterais e de fundos mínimos de cada edificação, com relação ao alinhamento predial e às divisas laterais e de fundos, serão sempre tomadas perpendicularmente em

relação às mesmas, a partir do ponto mais avançado da edificação, devendo ser respeitados, conforme Tabela II - De Uso e Ocupação do Solo - Anexo V desta Lei.

Art. 25 Os espaços livres, definidos como recuos e afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados como áreas verdes conforme taxa de permeabilidade especificada na tabela II - Uso e Ocupação do Solo, anexo V, desta lei, ressalvando-se o direito à realização das seguintes obras:

I - muros de arrimo e de vedação dos terrenos, tapumes, cercas divisórias, escadarias e rampas de acesso, necessárias em função da declividade natural do terreno;

II - garagem ou estacionamento com capacidade máxima para dois veículos no afastamento frontal das edificações residenciais, quando implantadas em terrenos que não permitam a execução de rampas de acesso no afastamento frontal com declividade de até 30% (trinta por cento) devendo, entretanto, resultar encravada em no mínimo 2/3 (dois terços) de seu volume e a sua cobertura deverá ser constituída por terraço plano, vedada qualquer edificação sobre a mesma;

III - varandas ou coberturas para abrigos, no recuo de fundos e/ou num dos afastamentos laterais, vedado porém, o seu fechamento frontal, podendo a cobertura ser utilizada como terraço, vedado qualquer edificação sobre a mesma;

IV - central de gás, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;

V - edícula ocupando os recuos laterais e de fundos, desde que igual ou menos que 50,00m² (cinquenta metros quadrados);

VI - poços de elevadores e vãos de escadarias, ocupando apenas parte de um dos afastamentos laterais;

VII - sacadas desde que não vinculadas à área de serviço, poderão avançar até 50% (cinquenta por cento), sobre os recuos, porém nunca distar menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s);

VIII - nas divisas de lotes, não são permitidos o uso de elementos vazados e aberturas para fins de ventilação e iluminação;

IX - os terrenos de esquinas são considerados com 01 frente para Rua Principal, devendo esta, respeitar os recuos pertinentes a sua Zona e, a frente da Rua Secundária a metade do recuo da Rua Principal;

X - lojas e sobrelojas/mezaninos contarão como um único pavimento desde que, a área construída da sobreloja/mezanino possua no máximo 50% da área da loja.

Art. 26 Nos terrenos de esquina deverão ser respeitados os recuos frontais, de acordo com a Tabela II de Uso e Ocupação do Solo - Anexo V desta Lei, para a frente da Rua Principal e, a metade deste, para a Rua Secundária.

Art. 27 Na área rural, as estradas demarcadas como Eixos de Desenvolvimento (estradas principais) e estradas secundárias deverão respeitar os gabaritos e os recuos determinado no Mapa dos Eixos de Desenvolvimento - Anexo I desta Lei.

Parágrafo Único - O gabarito definido das estradas e recuos que trata o caput deste artigo deverão ser obedecidos até um prazo máximo de 5 (cinco) anos.

CAPÍTULO VI DOS ALVARÁS

Art. 28 Nos casos de edificações irregulares, antigas ou não, sua regularização se fará mediante a apresentação de documentos exigidos pelos órgãos federais, estaduais competentes, documento de posse do imóvel, projeto arquitetônico e hidrosanitário da edificação e Responsabilidade Técnica de profissional habilitado.

I - o setor competente da Municipalidade emitirá parecer favorável ou não à regularização da edificação com base nos projetos e laudos técnicos apresentados;

II - no caso de parecer desfavorável à regularização, a Municipalidade exigirá as adequações necessárias, as

quais deverão ser executadas e vistoriadas para a emissão do habite-se.

Art. 29 Para as edificações que contrariam as disposições desta Lei, será estabelecido um prazo para sua regularização ou adequação.

§ 1º Cabe à Prefeitura, dentro do prazo de um ano, os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo;

§ 2º Será proibida a ampliação nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei.

§ 3º A concessão de alvará para construir ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidos na Tabela II de Uso e Ocupação do solo, Anexo V, parte integrante desta Lei.

Art. 30 Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigirem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de publicação desta Lei.

Parágrafo Único - Uma construção é considerada iniciada se as fundações e baldrames estiverem concluídos.

Art. 31 Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art. 32 Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Parágrafo Único - Os alvarás a que se refere o presente artigo, poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei, ou demais Leis pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 33 A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

Parágrafo Único - Para as mudanças de ramo, poderão ser dispensadas, desde que plenamente justificada, as vagas de garagem/estacionamento.

Art. 34 A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além das exigências específicas de cada caso, podendo ser aplicado o instituto legal da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, conforme Lei Municipal específica baseada neste Plano Diretor.

Parágrafo Único - São consideradas perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que por sua natureza:

I - coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;

II - possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;

III - possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;

IV - produzam gases, poeiras e detritos;

V - impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;

VI - produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

Art. 35 Toda a atividade considerada de grande porte dependerá de aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal para a sua localização.

Parágrafo Único - É atribuição do Conselho, estabelecer, por resolução, quanto ao Porte - Pequeno, Médio ou Grande, as atividades comerciais, prestação de serviços ou industriais.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 36 As normas de parcelamento do solo prevista nesta Lei são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estas pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à Legislação superior vigente que regule a matéria, seja em âmbito federal ou estadual, em especial a Lei Federal Nº 6766/79 com alterações dadas pela Lei 9785/99, e Lei Estadual 6063/82 e suas alterações, bem ainda as demais normas que as substituam ou complementarem.

§ 1º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação pelo Poder Público.

§ 2º As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público Municipal.

§ 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

- a) Loteamento é a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação, ou ampliação das vias existentes;
- b) Desmembramento é a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- c) Remembramento é a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

§ 4º Os loteamentos e desmembramentos somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com o estabelecido no Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 5º Os processos de parcelamento do solo formalmente protocolados junto ao órgão competente do município, antes da vigência desta lei, terão sua análise e aplicabilidade para aprovação, vinculados à lei municipal nº 694/1981, ficando estabelecido o prazo de até 01 (um) ano a contar da vigência da presente, para conclusão do processo de parcelamento. (Redação acrescida pela Lei nº 4111/2015)

Art. 37 Os Parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana Consolidada, Macrozona Urbana, Macrozona de Expansão Urbana, de acordo com os Limites e Parâmetros fixado na Tabela II de Uso e Ocupação do Solo, Anexo V e no Mapa de Zoneamento, constante no Anexo III da presente Lei.

Art. 38 Os Loteamentos serão divididos em três categorias:

- I - Loteamentos Convencionais;
- II - Loteamentos Populares;
- III - Loteamentos de Interesse Social.

§ 1º Loteamentos Convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica, realizado por particulares.

§ 2º Loteamentos Populares são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura mínima e são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas, devendo o mesmo, ter participação da prefeitura e anuência do Conselho Municipal de Habitação.

§ 3º Loteamentos de Interesse Social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele

vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura mínima, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

§ 4º Os Loteamentos de Interesse Social e os Loteamentos Populares só poderão ser realizados nas Áreas Especiais de Interesse Social.

§ 5º Lei Municipal específica tratará da concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o Loteamento Popular com infraestrutura básica.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES E OBJETOS

Art. 39 Para efeito de aplicação das normas de parcelamento, são adotadas as seguintes definições:

I - Área Total do Parcelamento é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

II - Área de Domínio Público é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;

III - Área líquida de Lotes é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

IV - Arruamento é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

V - Desmembramento é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VI - Equipamentos Comunitários são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

VII - Equipamentos Urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

VIII - Faixa Não Edificável, área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

IX - Loteamento é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

X - Remembramento é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XI - Via de Circulação, é a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

Art. 40 As normas de Parcelamento do Solo têm como objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;

II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;

IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 41 Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas definidas em Lei Municipal de Perímetro Urbano, que permite parcelamento na Macrozona Urbana, Macrozona de Expansão Urbana Mista.

Parágrafo Único - Na Zona Rural, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) ou dos órgãos Estadual e Federal de controle do meio ambiente, conforme Legislação Federal.

Art. 42 Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II - nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;

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

IV - nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;

VII - em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução da Legislação Federal e Estadual;

VIII - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX - em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;

X - em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.

XI - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

XII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;

XIII - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

XIX - em distância mínima de 50,00m (cinquenta metros) das estações de tratamento de esgoto.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 43 Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I - só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via pública em boas condições de trafegabilidade a critério da Prefeitura Municipal;

II - o proprietário cederá a Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área líquida à lotear, que correspondem as áreas destinadas à sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como à espaços livres de uso público, salvo loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 1.000m² (um mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, assim distribuídas:

a) Preferencialmente, 5% (cinco por cento) para as áreas comunitárias/institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

b) 10% (dez por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;

c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

III - em loteamentos industriais quando se tratar de interesse público, a porcentagem cedida à Prefeitura poderá ser inferior a 35%, com mínimo de 27% após análise e aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

VI - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

V - todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da Cidade;

VI - os parcelamentos situados ao longo de Rodovias Estaduais e Federais, deverão conter ruas marginais paralelas a faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros);

VII - os requisitos mínimos de acessibilidade às áreas de uso público estão determinados no código de obras do Município.

§ 1º A Prefeitura Municipal exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos;

§ 2º Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

§ 3º Nos desmembramentos, o interessado deverá doar ao município, como área institucional, no mínimo 15% (quinze por cento) da área a ser desmembrada da gleba, sendo no mínimo 420,00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), com testada mínima de 12,00m (doze metros), independente do zoneamento em que se situar, que será gravada como área de interesse público.

§ 4º Os desmembramentos, cuja área total da gleba seja igual ou inferior a 4.000,00m²(quatro mil metros quadrados), não ficam sujeitos à doação que dispõe o caput deste artigo.

§ 5º Desde da data de registro do loteamento ou desmembramento, passam a integrar o domínio do Município, as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

CAPÍTULO V DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 44 A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia da Municipalidade.

Art. 45 Na área urbana as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas serão definidas conforme hierarquização viária definida nos Artigos 47 e 52 desta Lei.

Art. 46 As vias que integram o sistema viário do Município de Xaxim ficam assim classificadas funcionalmente de acordo com suas características:

I - arteriais;

II - coletoras;

III - locais.

Parágrafo Único - Para loteamentos industriais, o dimensionamento das vias não poderá ser inferior a 20,00 m (vinte metros) de largura.

Art. 47 As vias a que se refere aos incisos I,II e III deverão respeitar as seguintes dimensões:

I - arterial - Não menos que 18,00m (dezoito metros), sendo 14,00m de caixa e 2m de passeio para cada lado;

II - coletora - Não menos que 16,00m (dezesesseis metros), sendo 12,00m de caixa e 2m de passeio para cada lado;

III - local - Não menos que 12,00 m (doze metros), sendo 9,0m de caixa e 1,5 de passeio para cada lado.

Art. 48 As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, ou quando a juízo da Secretaria Municipal responsável, interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

Parágrafo Único - Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pelo Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, esta deverá terminar em praça de retorno.

Art. 49 As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se providas de praça de retorno com raio igual ou superior a largura da caixa de rua.

Art. 50 As vias projetadas e previstas, serão definidas em Lei Complementar, e deverão ser observadas quando da aprovação de um projeto de parcelamento.

Art. 51 Os loteamentos com testada para Rodovias Federais e Estaduais, deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

Parágrafo Único - Os acessos de que trata este artigo deverão ser sinalizados, e terem tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo órgão competente da Municipalidade.

Art. 52 Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

I - a declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento);

II - a declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento) e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra.

§ 1º Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 2º Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

Art. 53 A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Municipalidade, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 54 Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 5,00 m (cinco metros) de raio mínimo.

Art. 55 A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras.

Art. 56 Os passeios públicos, vias destinadas a circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 1,50m (um metro e meio) de cada lado e declividade máxima de 12% (doze por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto e/ou normas estabelecidas pela Secretaria Municipal responsável.

Art. 57 Quando da ocupação de terrenos lindeiros as vias do sistema viário básico, com previsão de alargamento, deverá ser observado o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos da edificação, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via.

Art. 58 A colocação de postes e caixas de passagem das vias com previsão de alargamento deverão ocorrer fora da área de alargamento da via, sempre que viável, ficando assim localizados dentro do passeio oficial previsto para esta via.

CAPÍTULO VI DAS QUADRAS E LOTES

Art. 59 Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), salvo quando para incorporar no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência e determinado pela Secretaria Municipal responsável.

Parágrafo Único - Para as quadras que excederem comprimento de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), deverão ser exigidas vias de pedestres.

Art. 60 Para efeito desta lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na Tabela II - Uso e Ocupação do Solo, Anexo V, da presente Lei.

Art. 61 O lote mínimo para efeito de novas aprovações de parcelamento no Município é de 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área, testada mínima de 12,00 m (doze metros).

§ 1º Os parâmetros de que trata este artigo poderão ser alterados em casos de lotes com figura geométrica de forma irregular, desde que possuam testada não inferior a 12,00 m (doze metros) e profundidade média de 16,00 m (dezesesseis metros).

§ 2º Os lotes de esquina terão no mínimo uma testada acrescida em 20% (vinte por cento) e sua área mínima acrescida igualmente em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza.

Art. 62 Serão permitidas construções ou edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, devendo ser respeitados os índices de aproveitamento e gabarito estabelecidos na Tabela II - Uso e Ocupação do Solo, Anexo V, da presente Lei, para os lotes mínimos da respectiva zona.

Art. 63 Quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá haver redução das exigências das Normas Técnicas desta Lei, sendo que:

I - o lote mínimo poderá ter a área reduzida para até 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros);

II - a localização deste deverá obedecer ao mapa de Zoneamento, Anexo II desta Lei, bem como ser aprovado pela Secretaria Municipal responsável.

Art. 64 Para locação de equipamentos urbanos e serviços públicos será permitido o Parcelamento do Solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei, desde que com aprovação de uso pela Municipalidade.

Art. 65 Nenhum lote terá como testada principal, vias de circulação exclusiva para pedestres.

Parágrafo Único - Este artigo não se aplica as ruas existentes por ocasião da aprovação desta Lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias exclusivas para pedestres.

CAPÍTULO VII DA INFRAESTRUTURA

Art. 66 Para os efeitos desta lei, a infraestrutura será composta por:

I - vias de circulação, com meio-fio e sarjeta;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para abastecimento de água potável;

IV - energia elétrica pública e domiciliar;

V - soluções para o esgotamento sanitário, quando for o caso;

VI - iluminação pública;

VII - pavimentação asfáltica das vias de circulação, conforme as normas da NBR vigente.

VIII - As esquinas das quadras deverão ser demarcadas com marcos mestres com dimensão de 10x10 cm com 90cm, sendo que este deverá ficar 70cm abaixo e os 20cm restantes acima da superfície.

IX - Placas de identificação dos nomes das ruas, conforme padrão a ser fornecido pela Prefeitura Municipal de Xaxim.

Parágrafo Único - A solução a que se refere o inciso V deste artigo deve conectar-se à rede de esgoto sanitário nas áreas onde estiver disponível.

Art. 67 Enquanto o parcelamento do solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será de responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das vias de circulação.

CAPÍTULO VIII DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 68 O interessado em elaborar projeto de parcelamento do solo deverá solicitar à Prefeitura Municipal, por escrito, através da Secretaria de Obras e Infraestrutura, em consulta prévia:

I - pedido de consulta de viabilidade técnica;

II - pedido de diretrizes básicas para o parcelamento;

III - pedido de análise de anteprojeto urbanístico;

IV - pedido de aprovação do projeto técnico definitivo.

CAPÍTULO IX DA VIABILIDADE TÉCNICA

Art. 69 Para o pedido de Consulta de Viabilidade Técnica, o interessado apresentará os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - croquis da situação do imóvel a ser parcelado, contendo as suas dimensões, nome da rua mais próxima, orientação norte e divisas existentes, assinada pelo responsável técnico habilitando junto ao Órgão de Classe e pelo proprietário ou seu representante;

III - título atualizado de propriedade do imóvel, transcrito no Registro de Imóveis;

IV - indicar quaisquer águas correntes ou dormentes existentes no terreno e suas adjacências e demais recursos naturais existentes;

V - indicar rodovias e linhas de transmissão de energia;

VI - indicar a existência da rede de água;

VII - indicação dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências e áreas verdes num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

VIII - esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;

IX - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

Parágrafo Único - Todas as pranchas de desenho apresentada no processo administrativo de parcelamento do solo, devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 70 A Municipalidade, ao informar sobre a viabilidade técnica, na própria planta apresentada pelo interessado, indicará:

I - zona a que pertence o loteamento;

II - dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes pertinentes para aquela área;

III - indicações do sistema viário principal;

IV - existência ou não de áreas de preservação ambiental, faixas de domínio e faixas sanitárias;

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, caso necessário;

VI - áreas com cobertura vegetal significativa, bem como aquelas destinadas a preservação permanente, conforme previsto em legislação específica, caso necessário;

VII - as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais, além daquelas junto a linhas de transmissão de energia elétrica e outras faixas não edificáveis, caso necessário.

Art. 71 A Municipalidade se pronunciará sobre a resposta da Consulta de Viabilidade, através de documento subscrito pelo Secretário de Infraestrutura, em um prazo máximo de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

Art. 72 O prazo máximo de validade da Consulta de Viabilidade Técnica será de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de sua expedição.

Parágrafo Único - A aceitação da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

CAPÍTULO X DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 73 Cumpridas as etapas do capítulo anterior e, havendo a viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Municipalidade, acompanhado de:

§ 1º Consulta de viabilidade técnica e diretrizes básicas para o parcelamento, com todas as informações fornecidas pela Municipalidade;

§ 2º Planta de situação da área a ser loteada em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

I - orientação magnética e verdadeira;

II - equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000m (mil metros);

III - indicação de arruamento contíguo;

§ 3º Desenhos do anteprojeto de loteamento, na escala de 1:1000 (um por mil), em duas vias, com as seguintes informações:

I - orientação magnética e verdadeira;

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

III - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV - sistema de vias com as respectivas larguras;

V - curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);

VI - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, sendo que os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e as longitudinais na escala de 1:2000 (um por dois mil);

VII - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII - proposta de tratamento da cobertura vegetal na área dos lotes, contenção de encostas, escoamento de águas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do anteprojeto, quando necessários;

IX - a indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município, e outras informações, em resumo, sendo:

- a) área total do parcelamento;
- b) área total dos lotes;
- c) área pública, a saber;
- d) área líquida dos lotes;
- e) áreas destinadas à circulação;
- f) áreas verdes;
- g) áreas destinadas a equipamentos comunitários;
- h) praças e jardins.
- i) projeto georreferenciado;

§ 4º Após análise do anteprojeto urbanístico, este será devolvido ao interessado contendo indicações de alterações recomendadas, se for o caso, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo.

§ 5º O prazo para aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

§ 6º A aprovação do anteprojeto ficará a cargo do Secretário de Infraestrutura.

§ 7º O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, admitindo-se neste caso:

- a) laudo baseado em estudo feito pela Concessionária local de abastecimento de água, constatando que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento;
- b) parecer favorável da autoridade competente quanto a possibilidade de perfuração de poços artesianos ou sistema semelhante.

CAPÍTULO XI DO PROJETO DEFINITIVO DE LOTEAMENTO

Art. 74 Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, com os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - requerimento solicitando licença para aprovação do projeto e início da execução das obras, assinado pelo proprietário, ou seu representante legal;

II - consulta de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;

III - certidão atualizada de propriedade do terreno, transcrito no Registro de Imóveis;

IV - instrumento de liberação pelo INCRA, quando for o caso;

V - autorização expressa de credor hipotecário, com firma reconhecida através de Tabelião, quando for o caso;

VI - declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;

VII - declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;

VIII - cópias dos projetos urbanístico e complementares, e memorial descritivo dos mesmos;

IX - ART do responsável técnico;

X - laudo geotécnico do loteamento, quando for o caso;

XI - cronograma das obras do loteamento.

XII - estudo de impacto de vizinhança para parcelamentos superiores à 80.000m².

Art. 75 O projeto urbanístico deverá ser apresentado em 04 (quatro) vias, contendo:

I - planta geral de localização que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na Lei de Zoneamento;

II - projeto geométrico na escala mínima de 1:1000 indicando:

- a) norte magnético ou verdadeiro;
- b) pontos de amarração ou de referência da obra;
- c) cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) edificações existentes;
- f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- g) afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- h) curvas de nível, com equidistância de 1,00m (um metro);
- i) sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- j) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, bem como dados das curvas de concordância horizontal (desenvolvimento, raio, tangente, ângulo central e área tomada pela rua);
- k) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- l) marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
- m) em planta e perfis, todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo;
- n) praças e demais áreas públicas, destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos em Lei;
- o) áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas non aedificandi estabelecidas pela legislação vigente;
- p) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- q) áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- r) faixas sanitárias non aedificandi nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas, obedecendo as larguras mínimas estabelecidas por esta Lei.

III - indicação de muros de arrimo quando necessário;

IV - outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

Parágrafo Único - Ao projeto urbanístico, conforme especificado neste artigo deve ainda ser anexado 01 (uma) via da planta planimétrica em mídia digital.

Art. 76 Os projetos complementares deverão constar de:

I - projeto de rede de abastecimento d'água aprovada pelo órgão competente;

II - projeto de rede de energia elétrica e iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

III - projeto de rede de escoamento das águas pluviais dimensionadas, conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos seguintes critérios mínimos:

- a) precipitação pluviométrica mínima de 100 mm/h (cem milímetros por hora);
- b) rede principal com diâmetro mínimo de 0,40 cm (quarenta centímetros);
- c) rede secundária com diâmetro mínimo de 0,40 cm (quarenta centímetros);

- d) rede transversal com diâmetro mínimo de 0,30 cm (trinta centímetros);
- e) caimento mínimo da tubulação igual a 1% (um por cento) e profundidade de recobrimento igual a 0,80 m (oitenta centímetros);
- f) quando o caimento for igual ou superior a 15% (quinze por cento) deverão ser previstas caixas de quebra de pressão;
- g) localização das bocas-de-lobo e da canalização pública receptora, com respectivo diâmetro;
- h) canalização em galerias ou em canal aberto, com indicação de obras (muro de arrimo, pontilhões) com projeto completo, quando exigidos e necessários a conservação de novos logradouros;
- i) destino das águas pluviais.

IV - outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

§ 1º Será exigido projeto de rede de esgoto, aprovado pelos órgãos competentes, à critério da Municipalidade.

§ 2º Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o parcelamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pela Municipalidade e executada pelo loteador.

§ 3º Onde não existir rede de abastecimento de água, o loteador deverá, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

§ 4º Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.

Art. 77 O Memorial Descritivo do loteamento deverá ser apresentado em 04 (quatro) vias, contendo, obrigatoriamente:

I - denominação de loteamento;

II - a descrição sucinta do loteamento com suas características;

III - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV - a fixação da zona de uso predominante;

V - indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

VI - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados, quando for o caso;

VII - limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens;

VIII - legenda dos percentuais relativos à área verde, área institucional e arruamento, tanto sobre a gleba, como em relação à área líquida dos lotes.

Art. 78 O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências, será de 120 (cento e vinte) dias.

CAPÍTULO XII DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 79 Para aprovação de Projeto Definitivo de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Municipalidade, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do terreno, com certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

III - instrumento de liberação pelo INCRA, quando for o caso;

IV - consulta de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;

V - cópias dos projetos urbanístico e complementares e memorial descritivo dos mesmos;

VI - ART ou RRT do responsável técnico;

VII - planta planimétrica na escala de 1:500 indicando:

- a) norte magnético ou verdadeiro;
- b) planta de situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
- c) tipo de uso predominante no local;
- d) cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- e) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- f) edificações existentes;
- g) áreas e testadas mínimas, válidas para a(s) zona(s) a qual esta afeta o imóvel;
- h) subdivisão da área parcelada com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
- i) afastamentos exigidos devidamente cotados;
- j) áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas non edificandi estabelecidas pela legislação vigente;
- k) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- l) áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- m) quadro resumo das diversas áreas indicadas no parcelamento;
- n) faixas sanitárias non aedificandi nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas, obedecendo as larguras mínimas estabelecidas por esta Lei.
- o) divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- p) dimensões lineares e angulares;
- q) perfis do terreno;
- r) projeto georreferenciado.

VIII - outras informações necessárias a critério da Municipalidade.

IX - no caso de divergência na área do terreno deverá ser feita retificação da área.

Art. 80 Após examinada e aceita a documentação, será concedida "licença de desmembramento e remembramento" para averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo Único - Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos.

Art. 81 A aprovação dos projetos de parcelamento do solo só poderá ser permitida quando:

I - os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas de 300m² (trezentos metros quadrados) e 12m (doze metros) de testada;

II - a parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 82 O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pela Prefeitura, será de 90 (noventa) dias.

CAPÍTULO XIII DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO

Art. 83 Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, este será encadernado e suas páginas serão numeradas, sendo a capa, a página de nº 01, e assim sucessivamente, procedendo a Secretaria de Infraestrutura o exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojecto.

§ 1º Cumpridas os requisitos, dar-se-á vistas à assessoria jurídica para que num prazo de 15 (quinze) dias,

exare parecer quanto ao cumprimento do disposto em lei.

§ 2º Tendo o procedimento que ser remetido à outro setor, que não o da Infraestrutura, far-se-á termo de vistas, podendo ser de forma manuscrita e no verso da última folha, o qual constará a data da recebimento e respectivas assinaturas do Servidores que enviara e daquele que recebeu o processo.

§ 3º A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias, mesmo tendo aprovado o anteprojeto.

§ 4º O Município encaminhará os projetos à anuência prévia do Estado quando:

I - localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;

II - localizados em áreas limítrofes do município, assim considerada até a distância de 1km (um quilômetro) da linha divisória, ou que pertença a mais de um município;

III - o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);

IV - em loteamentos que ao entender da Municipalidade possam causar danos ao meio ambiente, condição na qual será consultada a FATMA - Fundação do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina.

§ 5º A Prefeitura Municipal, disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

Art. 84 Aprovado o projeto de parcelamento do solo, a Administração emitirá o respectivo documento e encaminhará projeto de lei à Câmara de Vereadores.

Parágrafo Único - Tornando-se lei, será emitido termo de compromisso dos proprietários/empreendedores que conterà:

I - prazo para a execução das obras de infraestrutura, conforme cronograma, observando o prazo máximo de 4 (quatro) anos;

II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis a vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

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

IV - não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, para garantia da execução das obras;

V - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso.

Art. 85 Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o parcelamento do solo e antes da expedição do alvará, caso haja interesse do particular, este encaminhará proposta de caução de lotes em favor da Municipalidade, onde em sendo aceito, ficará garantido percentual da área total dos lotes, no importe de no mínimo 30% (trinta por cento).

I - a Administração poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos, da seguinte forma:

- a) Liberação de 20% da garantia, em caso de conclusão de 20% das obras;
- b) Liberação de 50% da garantia, em caso de conclusão de 50% das obras;
- c) Liberação de 80% da garantia, em caso de conclusão de 80% das obras;

II - concluídos todos os serviços e as obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 86 Caso não haja o caucionamento de lotes, o Alvará de parcelamento, somente será emitido quando

verificada a conclusão da infraestrutura, sendo que tal será emitido exclusivamente pelo Prefeito Municipal.

CAPÍTULO XIV DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO

Art. 87 Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao registro de imóveis, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

§ 1º O empreendedor obriga-se, após o registro do parcelamento em entregar as matrículas dos terrenos destinados como área institucional ao Município, bem como daqueles que foram caucionados.

§ 2º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, sem qualquer ônus ou encargo para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas.

Art. 88 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à Municipalidade, que seja realizada vistoria através da Secretaria de Infraestrutura.

Art. 89 Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 90 Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, em conformidade com o presente decreto, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições legais, expedindo-se então novo alvará.

Art. 91 A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO XV DAS SANÇÕES

Art. 92 Fica sujeito a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

II - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a 10% do valor total do investimento (loteamento, desmembramento ou remembramento).

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da sua licença para o exercício de suas atividades para construir no Município pelo prazo máximo previsto no inciso I, do art. 83.

Art. 93 Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento do terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo Único - Não cumpridas as exigências constantes da notificação de embargo, será lavrado o auto de infração, sendo tomadas as medidas judiciais cabíveis.

Art. 94 São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 95 Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no registro de imóveis, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pela Administração Municipal.

Parágrafo Único - A aprovação e/ou desmembramento, será feito mediante decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o caput deste Artigo.

Art. 96 Visando a consecução dos objetivos expressos nesta Lei, integram os seguintes anexos:

I - Anexo I - Mapa dos Eixos de Desenvolvimento;

II - Anexo II - Mapa de Macrozoneamento;

III - Anexo III - Mapa de Zoneamento;

IV - Anexo IV - Tabela I - Garagens;

V - Anexo V - Tabela II - Uso e Ocupação do Solo

VI - Anexo VI - Termo de Compromisso - Loteamentos

VII - Anexo VII - Termo de Cauçionamento - Loteamentos

Art. 97 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial, Lei 694/1981.

Gabinete do Prefeito, em 30 de abril de 2015.

Idacir Antonio Orso
Prefeito Municipal

Registrado e publicado na data supra

Fabio José Dal Magro
Procurador Geral do Município.

ANEXO I MAPA DOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO

(O anexo I encontra-se disponível, ainda, no Paço Municipal)

ANEXO II MAPA DE MACROZONEAMENTO

(O anexo II encontra-se disponível, ainda, no Paço Municipal)

ANEXO III MAPA DE ZONEAMENTO

(O anexo III encontra-se disponível, ainda, no Paço Municipal)

ANEXO IV

TABELA I GARAGENS

PADRÕES PARA GARAGENS RESIDENCIAIS

NOTAS	ATIVIDADES	Nº DE VAGAS
1*	Unifamiliar	1 vaga p/ unidade
	-Multifamiliar até 150m ² de área constr. p/ apto.	1 vaga p/ unidade habitacional
	-Multifamiliar acima de 150m ² de área constr. p/ apto.	2 vagas p/ unidade habitacional

PADRÕES P/ VAGAS ESTACIONAMENTO COMERCIAIS

NOTAS	ATIVIDADES	Nº DE VAGAS P/ ESTACIONAMENTO
	-Comércio Varejista acima de 150m ²	1 vaga p/ 150m ² ou fração de área adicionada
	-Centro Comercial, Loja de Departamento.	1 vaga p/ 50m ² de área constr.
	-Supermercados acima de 150m ²	1 vaga p/ cada 50m ² área de área constr. p/ caminhões p/ área constr. Acima de 500m ² .
	-Comércio de Materiais de Constr.	1 vaga p/ 150m ² de área constr.
	-Depósitos acima de 250m ²	1 vaga p/ 250m ² de área constr.; 1 vaga p/ caminhões 250m ²
	-Comércio Atacadista acima de 500m ²	1 vaga p/ 200m ² ou fração de área adicionada; 1 vaga p/ caminhão/500m ² área constr.

1* Para unidades habitacionais unifamiliares não será exigido vaga de estacionamento.

PADRÕES P/ GARAGENS SERVIÇOS

NOTA	ATIVIDADES	Nº DE VAGAS P/ESTACIONAMENTO
	- Consultórios e Escritórios em geral	1 vaga p/ 100m ² de área constr.
	- Oficinas de reparos e Serviços de manutenção em veículos	1 vaga p/ 50m ² de área constr.
	- Oficina de Reparos em geral	1 vaga p/ 100m ² de área constr.
	- Laboratórios, Casas de Repouso, Ambulatórios, Clínica, Policlínica, Hospital, Maternidade e Similares	1 vaga p/ 50m ² de área constr.
	- Hotéis e demais meios de hospedagem	1 vaga p/ 1 unid. de alojamento; 1 vaga p/ ônibus/ 40 unid. alojamento.
	- Transportadoras com coleta e distribuição de mercadorias	1 vaga p/ caminhão 200m ² de área constr.
	- Motéis	1 vaga p/ cada unid. Alojamento
	- Quadras para Esporte, Estádios, Ginásios Cobertos e Similares	1 vaga p/ cada 10m ² de arquibancada
	- Bancos e demais serviços de crédito	1 vaga p/ 50m ² de área constr.
*	Ensino de 3º Grau, 2º Grau, Particular e Cursinhos	1 vaga p/ 100m ² de área constr., 01 vaga ônibus
	- Cemitérios	1 vaga p/ 300m ² de terreno com o mínimo de 10 vagas

* Para os estabelecimentos públicos será reduzido em 30%.

PADRÕES P/ GARAGENS INDÚSTRIAS

NOTA	ATIVIDADES	Nº DE VAGAS P/ESTACIONAMENTO
	- Atividades industriais acima de 250m ²	1 vaga p/ 250m ² de área constr.; 1 vaga p/ caminhão/500m ² de área constr.

ANEXO V

TABELA II - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

(O anexo IV encontra-se disponível, ainda, no Paço Municipal)

ANEXO VI

TERMO DE COMPROMISSO - LOTEAMENTOS

TERMO DE COMPROMISSO**A QUE SE REFERE O ARTIGO 83 DESTA LEI****TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE XAXIM SE OBRIGA**

(Nome do Proprietário e/ou Responsável)

I - Partes, Fundamental Legal, Local e Data

01. Partes: De um lado, o Município de Xaxim/SC, neste termo simplesmente nomeada Município, representada por seu Prefeito Municipal, _____, o Secretário Municipal Responsável, _____, e por outro lado, _____, doravante designado Loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento _____, constante do Processo N° ____/____.

02. Fundamento Legal: Este termo de Compromisso tem seu fundamento legal no artigo ____ da Lei Municipal N° ____ de ____/____/____, de Parcelamento do Solo.

03. Local e Data: Lavrado e Assinado aos _____ Dias do Mês de _____ do Ano de _____.

II - Finalidade e Objeto

04. Finalidade: O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para o Município, das obras de infraestrutura em Loteamento por ela aprovado.

05. Objeto: É objeto deste Termo de Compromisso a execução das Obras de Infraestrutura do Loteamento _____ (Nome do Loteamento) Requerido pelo Processo N° ____/____.

III - Obrigações e Prazos

06. Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:

- a) Executar, no prazo de até 4 (quatro) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:
- Abertura das vias e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
 - Movimento de terra previsto;
 - Rede de distribuição de água;
 - Rede de energia elétrica;
 - Rede de esgoto pluvial;
 - Rede de esgoto sanitário ou delimitar e reservar faixa de domínio necessário à sua posterior implantação;
 - Sistema de drenagem.
 - Pavimentação.
- b) Facilitar a fiscalização permanente por parte do Município durante a execução das obras e serviços;
- c) Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infraestrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela Municipalidade, consignando inclusive a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes;
- d) Requerer, contando da data do Alvará de Licença para a execução das obras, a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias;
- e) Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela Municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no Valor de 02 (dois) VR por dia útil de atraso seguinte. Somente 01 vez e no prazo máximo de 5 meses.
- f) Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega, total ou parcial, e sem quaisquer ônus

para o Município, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, através do termo de cessão, recebimento e homologação.

IV - Eficácia, Validade e Revogação

07. Eficácia e Validade: O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de licença pelo órgão competente do Município e terá seu encerramento após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

08. Rescisão: São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes do seu Projeto.

V - Foro e Encerramento

09. Foro: Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de _____.

10. Encerramento: E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

Xaxim/SC _____ de _____ de _____.

<p>_____</p> <p>Prefeito Municipal</p> <p>_____</p> <p>Loteador e/ou Proprietário</p>

ANEXO VII

TERMO DE CAUCIONAMENTO - LOTEAMENTOS

TERMO DE CAUCIONAMENTO

A QUE SE REFERE O ARTIGO 80 DESTA LEI

TERMO DE CAUCIONAMENTO GARANTIA E TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS PÚBLICAS, QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE XAXIM E (Nome do Proprietário e/ou Responsável) CONSTANTE DO PROCESSO N° ____/____, APROVADO EM ____/____/____.

A partir do Dia ____ de _____ de _____, (Data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis) passarão ao domínio do Município de Xaxim, as áreas destinadas a uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do "Habite-se" para qualquer construção existente nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme Processo ____/____. Como garantia ficam caucionados os Lotes _____, averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pelo Município.

Xaxim/SC _____ de _____ de _____.

<p>_____</p> <p>Representante Município</p> <p>_____</p> <p>Ass. Loteador</p>
