

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003/2015, DE 15 DE JUNHO DE 2015.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS, NA ZONA RURAL, NA FORMA DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS, LOTEAMENTOS DE CHACARAS DE LAZER E RECREIO E CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS PARA USO COMERCIAL, LOGÍSTICA E SERVIÇOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O prefeito Municipal de Piratuba, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes do Município que o Poder Legislativo Municipal aprova e Ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, na zona Rural, na forma de condomínios horizontais, loteamentos de chácaras de lazer e recreio e condomínios empresarias para uso comercial, logística e serviços, devendo ser em áreas que:

- a) Por suas características e situação, seja própria para localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;
- b) Seja oficialmente declarada, por Lei ordinária, zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária;
- c) Comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando anti-econômico o seu aproveitamento.

Art. 2º Entende-se por Condomínio Horizontal, a divisão de gleba ou lote em unidades isoladas entre si, constituindo, cada unidade, propriedade autônoma destinada à edificação futura, às quais correspondem áreas privativas e comuns dos condôminos, formando a fração ideal da unidade, expressa sob a forma decimal ou ordinária, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 1º Cada unidade do Condomínio será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre a qual se erguerá edificação.

§ 2º Os Condomínios Horizontais deverão ser registrados com esta nomenclatura no Cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, sem necessidade de vinculação com edificação, indicando a fração ideal, área de uso comum e área privativa de cada condômino.

§ 3º Uma vez registrado o Condomínio Horizontal no Cartório de Registro de Imóveis, não será permitido o seu desmembramento.

Art. 3º Na zona Rural, os parcelamentos do solo para fins urbanos, devem observar as normas estabelecidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

Art. 4º Decorrido o prazo de 4 (quatro) anos da liberação, sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele:

I - impedido de obter a aprovação de novos empreendimentos, desta natureza, que venham a ser requeridos por si ou por meio de empresas das quais faça parte, além de outras penalidades e multas previstas em lei complementar

Art. 5º Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Municipalidade.

§ 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos, com atribuições definidas e com situação regular junto ao respectivo órgão de classe.

§ 2º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas executoras.

§ 3º Os dados contidos nos documentos previstos no caput deste artigo e demais documentos apresentados pelo requerente serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 6º O Poder Público fará intervenção, sempre que constatar:

I - paralisação das obras durante o prazo de execução;

II - execução parcial das obras com descumprimento dos prazos previstos no cronograma físico-financeiro;

§ 1º A autoridade licenciadora notificará o empreendedor para que, no prazo de 30 (trinta) dias e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação de outras sanções administrativas.

§ 2º Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora providenciará a sua notificação, mediante edital publicado em jornal oficial do Município, por duas vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§ 3º Decorrido o prazo da notificação de que trata o § 1º, sem o atendimento ao estabelecido, o Município determinará a intervenção no empreendimento, notificará o proprietário e comunicará o Ministério Público.

Art. 7º Será aplicada pena de interdição quando for constatado risco à vida, danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança, proibindo-se o uso e a ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento do solo.

Art. 8º O descumprimento das exigências contidas no termo de interdição no prazo solicitado implicará na cassação do alvará de licença.

Art. 9º Verificando que o empreendimento não se encontra licenciado, o Município notificará o promotor, para que promova sua regularização no prazo de 90 (noventa) dias, aplicando imediatamente o embargo das obras e encaminhará a denúncia ao Ministério Público para as cominações legais.

Parágrafo Único – O Município poderá prorrogar o prazo previsto no caput, por igual período, a pedido do promotor do parcelamento clandestino, desde que os projetos encontrem-se em tramitação no Município.

Art. 10º Todos os Condomínios Horizontais deverão atender as seguintes condições e exigências para sua implantação:

I - não poderão interromper o sistema viário existente ou projetado;

II - não poderão ultrapassar a distância de 350,00m (trezentos e cinquenta metros) entre duas ruas arteriais e ou coletoras, com exceção dos condomínios empresariais, que poderão ter distância máxima de 500,00m (quinhentos metros) entre as respectivas vias;

III - proceder à doação de área institucional não inferior a 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, externa aos limites do Condomínio e com testada para via pública, sendo 50% (cinquenta por cento) da área destinada à área verde e o restante destinado a equipamentos públicos comunitários, permitindo-se, a critério do Município e justificado o interesse público se aceitar área em qualquer outro local;

IV - as dimensões mínimas dos lotes será de 900,00m² (novecentos metros quadrados) devendo ser de no mínimo 20,00m (vinte metros) de frente, devendo, obrigatoriamente, em lotes de esquina a frente ser de no mínimo 25,00m (vinte e cinco metros);

V - será reservada área interna ao condomínio não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo, no mínimo 3% (três por cento) desta área, ser destinada para lazer, não podendo estar localizado em área de APP;

VI - os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, com altura máxima de 3,00m (três metros), devendo, nos casos em que os mesmos façam frente para o sistema viário, constituir-se de elementos vazados com o objetivo de amenizar o impacto visual;

VII - implantar, nos pontos de controle de acesso ao condomínio, praças e ou áreas verdes externas à área de fechamento, para acesso de veículos, contendo círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro e área total não inferior a 1% (um por cento) da área do empreendimento, servindo esta área para o cálculo de área pública;

VIII - os acessos ao condomínio deverão ser feitos através de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento;

IX - a portaria e portões de acesso ao condomínio deverão ter altura mínima de 4,00m (quatro metros) e serem compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros para o acesso de seus veículos;

X - será prevista pelo menos uma área de recreação coberta que contenha um salão de festas, cozinha e sanitários, devendo o acesso à mesma atender as normas técnicas de acessibilidade universal;

XI - as dimensões das vias de circulação interna e passeios atenderão no mínimo ao seguinte:

a) nos condomínios horizontais para uso exclusivo residencial, as vias de circulação interna terão largura mínima de 12,00m (doze metros), sendo 8,00m (oito metros) para a pista de rolamento e 2,00m (dois metros) para os passeios de cada lado da pista;

XII - deverão ser executadas, no mínimo, as seguintes obras de urbanização interna aos condomínios:

a) meio-fio e pavimentação dos passeios e vias internas;

b) rede de abastecimento de água interna;

c) redes de distribuição de energia e iluminação pública;

d) rede de drenagem pluvial;

e) sistema de tratamento de esgoto;

f) paisagismo das áreas comuns e vias internas.

§ 1º A área institucional devida ao Município será doada diretamente quando do registro do Condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, nos casos em que a área doada fizer parte da gleba em que se pretende implantar o condomínio.

§ 2º Nos casos em que a área institucional for doada em outro local, a transferência desta área será realizada através de Escritura Pública de Doação ao Município, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis e apresentada previamente à expedição do Alvará.

§ 3º A rede de drenagem pluvial prevista na alínea "d", deste inciso e artigo, deve ser implantada obrigatoriamente nas vias de acesso internas ao condomínio, sendo vedada a sua execução sobre as áreas privativas e áreas comuns de lazer.

§ 4º Os Condomínios Horizontais implantados em logradouros dotados de rede coletora pública de esgoto sanitário devem ter sua instalação de esgoto ligada à mesma.

§ 5º Na ausência de rede coletora pública de esgoto sanitário, o empreendedor deve executar rede interna de coleta de efluentes para futura interligação do sistema à rede coletora pública.

§ 6º Enquanto não implantada a rede coletora pública de esgoto sanitário no entorno do condomínio, o condômino deve executar sistema de tratamento individual e disposição final de esgoto, adequado ao tamanho e padrão da edificação, composto no mínimo por fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro, implantado na frente da edificação para facilitar a futura interligação à rede interna de coleta de efluentes e aprovado quando da obtenção do alvará de construção.

§ 7º O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

Art. 11º Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados nas áreas privativas dos Condomínios Horizontais de Unidades Residenciais deverão seguir os definidos pelos condôminos e obrigatoriamente ser de no máximo dois andares a contar do nível da rua, sendo vedadas as edificações multifamiliares.

Art. 12º Sendo necessária a abertura ou projeção de sistema viário sobre a área em que se pretende implantar o Condomínio, o interessado deverá aprovar previamente loteamento, dividindo o imóvel em tantas quadras e lotes quantos forem necessários, para posteriormente ser implantando o condomínio pretendido.

Art. 13º Para implantação de qualquer condomínio deverá ser respeitado todas as normas ambientais estabelecidas.

Art. 14º Fica estabelecido que a distância mínima entre dois ou mais Condomínios Horizontais não poderá ser inferior a 90,00m (noventa metros).

Art. 15º Os Condomínios que fizerem frente para rodovias estaduais ou federais devem observar, ainda, as exigências dos respectivos órgãos competentes.

Art. 16º Os condôminos poderão estabelecer condições específicas de uso e ocupação do solo no interior do condomínio por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma, desde que mais restritivas do que as legais.

§ 1º A municipalidade respeitará o acordado entre os condôminos, desde que as regras específicas não firam nenhuma disposição legal.

§ 2º A observância e o cumprimento da legislação é de exclusiva responsabilidade dos proprietários, estando sujeitos às penalidades previstas em Leis.

Art. 17º Será de responsabilidade dos condôminos a obrigação de desempenhar:

I - os serviços internos do condomínio de conservação e manutenção da arborização, áreas verdes, áreas de preservação permanente, áreas de lazer e edificações de uso comum;

II - a conservação e manutenção das vias de circulação internas, dos passeios e da sinalização de trânsito;

- III - a conservação e manutenção das redes de abastecimento de água potável, de iluminação pública, tratamento de esgoto e demais infraestrutura existente no empreendimento;
- IV - a coleta e remoção dos resíduos sólidos, devendo os mesmos serem depositados na portaria ou em outro local indicado pelo poder público para entrega ao serviço de coleta pública;
- V - a manutenção e limpeza de sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais, quando houver;
- VI - outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 18° São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos, as vias de acesso aos lotes e as demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, e outras que forem de uso comum de todos os condôminos, constantes na convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.

Parágrafo Único - Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à fração ideal correspondente.

Art. 19° As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelo Município e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor ou pelos condôminos.

Art. 20° As Áreas de Preservação Permanente - APP, porventura existentes dentro dos limites do Condomínio deverão ser circundadas por uma via de acesso interna.

§ 1° As Áreas de Preservação Permanente serão descontadas da área total da gleba para o cálculo da doação de área institucional e áreas de uso comum.

§ 2° As Áreas de Preservação Permanente serão consideradas de uso comum dos condôminos, porém, não serão utilizadas no cômputo dos 25% (vinte e cinco por cento) de áreas comuns exigidas para a aprovação dos condomínios.

Art. 21° Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços, dentro dos limites do condomínio, para as fiscalizações devidas e demais serviços necessários.

Parágrafo Único - Os condomínios horizontais deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponha em contrário.

Art. 22° Junto ao acesso principal do condomínio, no limite com o sistema viário, deverá ser destinado espaço para localização de medidores, coletores de correspondências e demais equipamentos necessários de suporte condominial.

Art. 23° Os Condomínios Horizontais de Unidades Empresariais deverão atender às diretrizes gerais estabelecidas nesta lei.

Art. 24° Consideram-se condomínios empresariais aqueles destinados ao uso comercial, industrial, logístico e de serviços.

Art. 25° Poderá ser autorizado o uso misto no Condomínio Horizontal Empresarial, desde que as atividades de comércio, logística, indústria e serviços que se pretendam implantar sejam compatíveis entre si, devendo ser observado ainda, os potenciais de degradação ambiental dos respectivos usos.

§ 1º Os condomínios empresariais destinados exclusivamente para fins industriais deverão ser implantados atendendo a segmentos industriais compatíveis, a fim de evitar a interferência ou prejuízo a outras atividades existentes e o conflito de vizinhança.

Art. 26º Para a implantação dos Condomínios Horizontais Empresariais deverão ser atendidas as seguintes exigências especiais:

I - nos condomínios empresariais destinados exclusivamente para atividades comerciais, logísticas e de serviços, o tamanho mínimo do lote será de 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados) com área de ocupação de no máximo 40% (quarenta por cento);

II - proceder à doação de área institucional não inferior a 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, externa aos limites do Condomínio e com testada para via pública, sendo 50% (cinquenta por cento) da área destinada à área verde e o restante destinado a equipamentos públicos comunitários, permitindo-se, a critério do Município e justificado o interesse público se aceitar área em qualquer outro local;

III - as vias de circulação interna nos condomínios empresariais devem ter largura mínima de 20,00m (vinte metros), sendo 15,00m (quinze metros) para pista de rolamento e 2,50m (dois metros e meio) para passeio em cada lado da pista;

IV - se o condomínio for composto por uma única via, esta deverá ter largura mínima de 25,00m (vinte e cinco metros), sendo 20,00m (vinte metros) para pista de rolamento e 2,50m (dois metros e meio) para passeio em cada lado da pista;

V - em todos os condomínios horizontais empresariais deverá ser prevista uma área sócio recreativa calculada na proporção de 1,00m² (um metro quadrado) para cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de área das unidades autônomas, localizada na área comum do condomínio;

VI - deverá ser prevista uma área de estacionamento para veículos dos condôminos e ou visitantes no interior do condomínio, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 600m² (seiscentos metros quadrados) de área construída.

a) o resultado será aproximado para mais, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos);

b) nos casos de condomínios industriais uma das laterais internas aos muros, caracterizada como área verde comum, poderá ser utilizada como estacionamento descoberto, desde que mantida a vegetação.

VII - na aprovação das edificações deverão ser previstos os locais destinados ao estacionamento de veículos de carga, transporte coletivo a serviço das empresas, independente das áreas associadas às plataformas de carga e descarga.

Art. 27º Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados nas áreas privativas dos Condomínios empresariais deverão seguir os definidos pelos condôminos e obrigatoriamente ser de pavimento único com pé direito de no mínimo 6,00m (seis metros), vedado o uso residencial.

Art. 28º O procedimento para a aprovação dos projetos de condomínios horizontais obedecerá às seguintes fases:

I - Certidão de Viabilidade de implantação;

II - Consulta Prévia;

III - Projeto Geométrico Básico de implantação do condomínio;

IV - Projeto Geométrico Definitivo do condomínio.

Parágrafo Único - O Município analisará todos os Projetos e Memoriais Descritivos, procedendo a aprovação do Projeto Definitivo e anuência e carimbo dos projetos complementares.

Art. 29º Para receber a Certidão de Viabilidade de implantação de Condomínio Horizontal, o interessado deverá apresentar ao Município requerimento e planta do imóvel, contendo no mínimo:

- a) matrícula atualizada do imóvel;
- b) levantamento topográfico georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referencia DatumSAD 69 ou SIRGAS 2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas de 2000) impresso e em arquivo digital em formato .DWG ou .DXF, ou outro definido pelo Município, contendo a localização, divisas e a área total da gleba onde será implantado o condomínio;
- c) demarcação do acesso oficial à gleba com a largura existente;
- d) atestado de viabilidade técnica fornecido pelo Município ou pela concessionária de águas e saneamento para o abastecimento de água, no empreendimento pretendido;
- e) atestado de viabilidade técnica fornecido pelo órgão público competente ou pela concessionária de energia elétrica para o seu fornecimento no empreendimento pretendido;
- f) tipo de condomínio que se pretende implantar.

Parágrafo Único - É condição essencial para aprovação do condomínio pretendido, a existência de acesso oficial.

Art. 30º Em resposta ao requerimento previsto no artigo anterior, o Município expedirá certidão, com validade de 1 (um) ano, contado da data de sua expedição, informando a viabilidade ou não para implantação do condomínio pretendido.

Art. 31º Atestada a viabilidade, o interessado solicitará ao Município a expedição de Consulta Prévia, que conterá as diretrizes para o uso do solo pretendido, devendo apresentar, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos em via única impressa e formato digital:

- I - Certidão de Viabilidade para implantação de condomínio expedida pelo Município;
- II - levantamento topográfico georreferenciado contendo a área total da gleba com suas divisas, conforme matrícula imobiliária;
- III - locação de todos os elementos naturais, contendo, cursos d'água, áreas verdes e áreas de preservação permanente, nascentes, bosques, banhados e locais sujeitos a inundação e com grande potencial de erosão e demais elementos significativos existentes;
- IV - curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;
- V - indicação e localização das vias de acesso e arruamentos contíguos a todo o perímetro da área, faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no entorno, contendo as respectivas distâncias da área do empreendimento e indicação e localização dos espaços de uso comum dos condôminos;
- VI - o tipo de condomínio horizontal que se pretende implantar;
- VII - estudo geométrico preliminar georreferenciado e a indicação e localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e praças, localizadas externamente ao condomínio e as áreas de uso comum dos condôminos, para a análise do Município;
- VIII - traçado das vias de acesso internas ao condomínio.

§ 1º O Município poderá exigir do empreendedor, laudo geoambiental abrangendo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser implantado o condomínio, contendo entre outros elementos, a demarcação de toda hidrologia e curvas de nível existentes nos limites desta faixa.

§ 2º Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o empreendedor deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada antes da expedição do Alvará de aprovação do condomínio.

Art. 32° O Município expedirá Consulta Prévia contendo as seguintes diretrizes:

I - zoneamento territorial predominante na área a ser implantado o condomínio;

II - traçado do sistema viário municipal;

III - definição das áreas privativas das unidades do condomínio;

IV - as escalas gráficas adequadas à peculiaridade de cada projeto;

V - definição e indicação da localização das áreas institucionais destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários e áreas verdes, localizadas externamente ao condomínio;

VI - definição completa de todos os padrões e larguras dos passeios, pavimentação das pistas de rolamento, canteiros e outras informações pertinentes a caracterização das vias de acesso internas ao condomínio e acessibilidade;

VII - a infraestrutura exigida para o condomínio, faixas sanitárias das unidades necessárias ao escoamento das águas pluviais e faixas não edificáveis;

VIII - outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 1º As diretrizes expedidas na consulta prévia vigorarão pelo prazo máximo de 18 (dezoito) meses, podendo este prazo ser prorrogado por uma única vez em igual período, não caracterizando, de forma alguma, expectativa de aprovação do projeto de condomínio ou direito adquirido para o requerente.

§ 2º Enquanto o processo estiver em tramitação e os retornos estiverem obedecendo aos prazos, a consulta prévia permanecerá válida.

§ 3º Caso a legislação seja alterada durante a vigência da consulta prévia, o interessado deverá aprovar os projetos no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da alteração da legislação, sob pena de invalidação definitiva das diretrizes e arquivamento dos projetos.

§ 4º Além das diretrizes expedidas na Consulta Prévia, o Município poderá exigir do empreendedor a apresentação de documentos e projetos necessários à anuência dos projetos complementares ou outros.

§ 5º Os projetos complementares serão apenas conferidos e arquivados no Município, acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT, sob total responsabilidade do profissional e do proprietário do empreendimento.

Art. 33° Emitida a Consulta Prévia contendo as diretrizes do condomínio, o empreendedor deverá apresentar para aprovação prévia do empreendimento, o Projeto Geométrico Básico de Implantação do Condomínio, em 1 (uma) via, contendo no mínimo:

I - projeto geométrico de urbanismo, contendo planta do condomínio de acordo com levantamento topográfico georreferenciado em coordenadas UTM, sistema de referência Datum SAD 69 ou SIRGAS2000(Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas de 2000), impresso e em arquivo digital em formato .DWG ou .DXF, ou outro definido pelo Município, indicando a divisão da gleba destinada ao condomínio e áreas institucionais oriundas do projeto do empreendimento e vias públicas existentes;

II - vias de circulação internas ao condomínio com as respectivas cotas e dimensões lineares;

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

IV - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação internas, praças e áreas de uso comum;

V - projeto de pavimentação das vias de circulação internas, especificando materiais e detalhes técnicos conforme definição em consulta prévia, somente para conferência e arquivo;

VI - projeto de obra de arte, quando houver, somente para conferência e arquivo;

VII - projeto completo do sistema de drenagem pluvial, especificando a diâmetragem, materiais e demais detalhes técnicos necessários e indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, somente para conferência e arquivo;

VIII - projeto urbanístico e paisagístico de qualificação ambiental das áreas não edificável, áreas verdes e áreas de uso comum internas ao condomínio;

IX - Anotações de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT;

X - quadro de áreas apropriado, demonstrado através de valores absolutos e percentuais:

a) a área total da gleba;

b) a área onde será implantado o condomínio, descontadas as APP;

c) número e área das frações ideais, com a respectiva indicação das áreas privativas e áreas comuns, sendo as áreas comuns discriminadas entre áreas de lazer e vias de acesso internas.

XI - apresentação da Licença Ambiental Prévia - LAP;

XII - outros elementos e projetos necessários.

§ 1º Apresentada a documentação prevista neste artigo, o Município terá o prazo de 30 (trinta) dias para se pronunciar sobre a aprovação ou não dos projetos e sobre as insuficiências dos mesmos, caso houver.

§ 2º O interessado deverá promover a correção dos projetos e reapresentá-los no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de recebimento, sob pena de indeferimento e arquivamento do pedido de condomínio.

Art. 34º Aprovado o Projeto Geométrico Básico de implantação do condomínio, o empreendedor apresentará ao Município para aprovação e expedição do Alvará, Projeto Geométrico Definitivo de implantação do condomínio, contendo, no mínimo:

I - Lista mínima de documentos, sendo:

a) título de propriedade original e atualizada;

b) certidão de ônus reais atualizada;

c) certidão negativa de tributos municipais, estaduais, federais, INSS e FGTS, quando Pessoa Jurídica, válidas, na data de aprovação do Projeto Geométrico Definitivo;

d) certidão negativa de protestos de títulos, emitida com prazo não superior a 90 (noventa) dias da data de apresentação do Projeto Geométrico Definitivo;

e) certidão de ações cíveis e criminais, execuções, concordatas e falências, válidas na data de aprovação do Projeto Geométrico Definitivo.

II - Projeto Geométrico Definitivo, em 3 (três) vias e em formato digital, a ser definido pelo Município, contendo:

a) projeto geométrico do condomínio contendo as unidades autônomas, áreas de uso comum, destinadas a circulação interna e ao lazer, quadro de áreas das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas não edificantes e de preservação permanente, quando houver, com as devidas porcentagens e os seus totais, as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, largura das vias de acesso internas, indicação das curvas de nível que incidem no condomínio e mapa de localização do empreendimento;

b) memorial descritivo contendo a descrição das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas não edificantes, quando houver, área total do condomínio e remanescentes, se houver, a denominação do condomínio e indicação das áreas públicas que devem passar ao domínio do Município no ato de registro do condomínio;

c) projeto completo do sistema viário interno, perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação internas, áreas de uso comum, com cotas do terreno natural e de projeto, projeto de pavimentação das ruas composto de planta geral com as respectivas larguras, memorial descritivo do projeto especificando materiais e detalhes técnicos, cálculo das espessuras das camadas de pavimentação baseadas em "N" e CBR para um período de validade especificado de mínimo de 10 anos, detalhamento dos passeios conforme padrão do município, inteiramente adaptado às

especificações da NBR 9050 e especificações e detalhamento do meio-fio, somente para conferência e arquivo;

d) projeto de sinalização viária interno ao condomínio, contendo no mínimo, pintura e sinalização conforme Código de Trânsito Brasileiro, memorial descritivo e prancha com o posicionamento das placas, seção transversal do passeio com a placa implantada, somente para conferência e arquivo;

e) projeto completo do sistema de drenagem pluvial, especificando a diâmetragem, materiais e demais detalhes técnicos necessários, indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais sobre vias públicas, sendo vedado qualquer dano à áreas lindeiras, somente para conferência e arquivo;

f) projeto urbanístico e paisagístico de qualificação ambiental das áreas não edificável, áreas verdes e áreas destinadas a espaços públicos e de lazer e convívio social internos ao condomínio, contendo no mínimo planta da arborização viária com legenda e diferenciação das espécies, projeto da praça e ou áreas de lazer, com indicação dos equipamentos de lazer, mobiliário urbano, arborização, forrações, pavimentações e iluminação a ser implantada, memorial descritivo do projeto contendo a descrição das espécies vegetais e dos demais elementos construtivos do projeto;

g) projetos das redes de energia elétrica e rede de abastecimento d'água, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes ou concessionárias, somente para conferência e arquivo;

h) projeto de obra de arte quando houver, somente para conferência e arquivo;

i) Anotações de Responsabilidade Técnica - ART e RRT;

j) Licença Ambiental de Instalação - LAI.

Parágrafo Único - Inexistindo rede pública de abastecimento de água ou negativa dos órgãos públicos competentes ou concessionárias responsáveis quanto a sua instalação no empreendimento, poderá ser autorizada a perfuração de poço tubular profundo, desde que atendidas as disposições legais, sendo de inteira responsabilidade dos condôminos a sua implantação e manutenção.

Art. 35° Qualquer modificação nos projetos aprovados ou na execução do empreendimento deverá ser submetida a novo licenciamento pelo Poder Público a pedido do interessado.

Art. 36° Aprovado o Projeto Geométrico Definitivo de Condomínio Horizontal e expedido o Alvará autorizando a sua implantação, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato.

Parágrafo Único - A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante Certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 37° Os prazos para conclusão das obras de infraestrutura nas áreas comuns e demais obras do condomínio, constantes nos projetos, será determinado pelo interessado, na Convenção de Condomínio, que deverá anexar uma cópia da minuta da Convenção ao processo de aprovação pelo município e constar os prazos das obras nos contratos de Compra e Venda.

Art. 38° Concluídas as obras de urbanização e as edificações existentes nas áreas comuns constantes nos projetos, dentro do prazo previsto no artigo anterior e verificando que as mesmas foram executadas em conformidade com os projetos, será expedido pelo Município o Termo de Conclusão de Obras.

Parágrafo Único - Para a emissão do Termo de Conclusão de Obras previsto neste artigo, o interessado deverá apresentar laudo da firma executora do empreendimento atestando que as obras foram executadas conforme os projetos apresentados ao Município, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT.

Art. 39° A instituição do Condomínio Horizontal por unidades autônomas ocorrerá na forma prevista no artigo 8° da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou Lei que a suceder.

Art. 40° Fica revogado a lei complementar nº 64/2014, de 19 de maio de 2014 que dispõe sobre o zoneamento do uso e a ocupação do solo no meio rural, e dá outras providências.

Art. 41° Esta lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

Piratuba-SC, 15 de Junho de 2015.

Claudirlei Dorini
Prefeito Municipal

MENSAGEM N° 026/2015

Em 15 de Junho de 2.015

**Do: Prefeito Municipal
À: CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
PIRATUBA-SC**

**Senhora Presidente,
Senhoras Vereadoras
Senhores Vereadores,**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 003/2015 – Regula o parcelamento do solo para fins urbanos, na zona Rural, na forma de condomínios horizontais, loteamentos de chácaras de lazer e recreio e condomínios empresarias para uso comercial, logística e serviços.

JUSTIFICATIVA – Com o passar do tempo e com o desenvolvimento de nosso município necessitamos estabelecer novos zoneamentos de uso do solo para viabilizar o pleno desenvolvimento de nossa cidade.

A Zona Rural desempenha funções complementares às funções urbanas, destinando-se a suprir o abastecimento, a satisfazer a necessidade de espaços verdes peri-urbanos, bem como a salvaguardar a qualidade da paisagem natural que propicia o desenvolvimento de atividades de lazer e turismo compatíveis.

Muitas pessoas buscam sair da rotina estressante da zona urbana, e encontram na zona rural uma forma de descanso.

Além de ser muito importante para o município pela produção de alimentos para consumo interno, a zona rural se mostra funcional também em outro aspecto da economia, como por exemplo, o turismo.

Cumprе ressaltar que a aprovação do referido projeto, proporcionará, além da implantação destes empreendimentos inovadores e diferenciados, a transferência para a iniciativa privada os investimentos com infraestrutura e manutenção.

Assim, pela importância do projeto e no objetivo do pleno desenvolvimento de nosso município, recomendamos a Vossa aprovação.

Com protestos de estima e apreço, subscrevemo-nos,

Cordialmente,

Claudirlei Dorini
Prefeito Municipal