



Projeto de Lei de Ordenamento Territorial de Veranópolis

Março de 2024

Estrutura da lei

Capítulo I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
DEFINIÇÕES
RESTRIÇÕES E PROIBIÇÕES PARA
O ORDENAMENTO TERRITORIAL

- RESTRIÇÕES
- PROIBIÇÕES
- VIAS DE CIRCULAÇÃO,
QUARTEIRÕES E LOTES PARA O
ORDENAMENTO DO SOLO
- DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO
- DOS QUARTEIRÕES
- DOS LOTES

Capítulo V DOS SÍTIOS DE LAZER

Capítulo II

DO DESMEMBRAMENTO,
FRACIONAMENTO (DESDOBRO),
FUSÃO OU REMEMBRAMENTO

- SEÇÃO I - DESTINAÇÃO DE ÁREAS
PARA MUNICÍPIO
- SEÇÃO II - REQUISITOS DOS
PROJETOS
- SEÇÃO III - APRESENTAÇÃO DOS
PROJETOS
- SEÇÃO IV - DA APROVAÇÃO DO
PROJETO

Capítulo VI APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS, CONDOMÍNIOS DE LOTES E SÍTIOS DE LAZER

- SEÇÃO I VERIFICAÇÃO DE
VIABILIDADE
- SEÇÃO II DO PROJETO DEFINITIVO
- SEÇÃO III DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO

Capítulo III

DOS LOTEAMENTOS

- SEÇÃO I - DESTINAÇÃO DE ÁREAS
INSTITUCIONAIS
- SEÇÃO II - INFRAESTRUTURA BÁSICA PARA
LOTEAMENTOS
- SEÇÃO III - DOS TIPOS DE LOTEAMENTOS
- Subseção I - DOS LOTEAMENTOS ABERTOS
- Subseção II - LOTEAMENTOS DE INTERESSE
SOCIAL
- Subseção III - DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS
- Subseção IV - LOTEAMENTO DE ACESSO
CONTROLADO

Capítulo VII DAS GARANTIAS

- SEÇÃO I - PARA LOTEAMENTOS
- SEÇÃO II - PARA CONDOMÍNIOS DE
LOTES
- SEÇÃO III - PARA SÍTIOS DE LAZER

Capítulo IV DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Capítulo VIII DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Capítulo IX DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Capítulo X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Descrição

PROPOSTA DE LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

LEI 7.583/21 (REVOGADA)

Restrições e proibições

De acordo com Lei Federal 6.766/1979

-

Vias de circulação

HIERARQUIZAÇÃO	Largura mínima (m)	Passeio mínimo (m)	Decliv. Máx.	Canteiro mín. (m)
Arteriais primárias	26 a 30	4,00	20%	1,4
Arteriais secundárias	22 a 26	3,00	25%	-
Vias coletoras	18 a 22	2,50	30%	-
Vias locais / lot. Inter. social	15,00	2,00	30%	-
Praça de retorno (cul-de-sac)	15,00	2,00	30%	-
Passagem pedestres	2,50 a 4,00	-	30%	-
Ciclovia unidirecional	1,20	-	20%	-
Ciclovia bidirecional	2,50	-	20%	-
Sítios de lazer	10,00	-	30%	-

Ruas "cul-de-sac" - comprimento máximo de 80 metros e largura de 15 (quinze) metros. Inclinação máx 30%.
Vias arteriais: Via de Acesso Rápido - largura de 28,00m, sendo dois passeios laterais de 4,00m cada e 20,00m de pista de rolamento, com divisor físico central de até 2,00m (dois metros), nos pontos extremos. Inclinação máx. 30%.
 Via de Escoamento Normal - largura de 24,00m, dois passeios laterais de 4,00m cada e 16,00m de pista de rolamento, incluindo divisor físico. Inclinação máx. 30%.
Vias Coletoras: Ruas Principais de Grande Fluxo - largura de 22,00m, dois passeios laterais de 3,00m cada e 16,00m de pista de rolamento. Inclinação máx. 30%.
 Ruas Principais de Fluxo Normal - largura de 20,00m, dois passeios laterais de 3,00m cada e 14,00m de pista de rolamento. Inclinação máx. 30%.
Vias locais: Ruas de Fluxo Normal - largura de 15,00m, dois passeios laterais de 2,50m cada e 10,00m de pista de rolamento. Inclinação máx. 30%.
 Ruas de Fluxo Pequeno - largura de 12,00m, dois passeios laterais de 2,00m cada e 8,00m de pista de rolamento. Inclinação máx. 30%.

Quarteirões

QUARTEIRÕES	largura mín. (m)	largura máx. (m)	Compr. máx. (m)
Gerais	100		150
Industriais	200	100	600
	área mín. (m²)		testada mín. (m)

O comprimento dos quarteirões, não poderá ser superior a 150 metros e a largura máxima permitida será de 100 metros.
 O quarteirão industrial - profundidade de um intervalo de 100 a 200 metros, podendo as quadras apresentarem continuidade ao longo de uma faixa de no máximo 600m.

Lotes

Lotes	360	12
Lotes interesse social	135	9
Lotes industriais	1000	20
Sítios de lazer	1000	20

A área mínima dos lotes urbanos será de 180 m² sendo a frente mínima de 09 metros e para terrenos de esquina a testada mínima será de 10 metros.
 Industriais: área mínima 1000 m² testada mínima 20m. - Relação máxima entre a testada e a profundidade 1:2,5; IV - Relação mínima entre a testada e a profundidade 1:1.

DESCRIÇÃO

PROPOSTA DE LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

LEI 7.583/21 (REVOGADA)

Desmembramentos

Quando superior a 10.000 m² - destina-se área equivalente a 10% para fins institucionais.

-

Loteamentos

O somatório das áreas públicas (logradouros, vias de circulação, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas institucionais e área livres de uso público) não deverá ser inferior a **35% (trinta e cinco por cento)** da área útil parcelável.

As áreas institucionais e áreas livres de uso público não poderão ser inferiores a **12% (doze por cento)** da área útil parcelável, exceto para loteamentos industriais.

Loteamentos de interesse social: Conforme tabela de lotes, terão índices urbanísticos definidos em lei própria.

Loteamentos industriais: As áreas institucionais e áreas livres de uso público não poderão ser inferiores a 5% (cinco por cento) da área útil parcelável.

Loteamentos de acesso controlado: O município fica autorizado a conceder o uso das vias de circulação, equipamentos urbanos e dos espaços livres de uso público, cuja conservação e manutenção ficam a cargo do concessionário. O acesso é garantido à população, mediante identificação.

Nos parcelamentos do solo, na forma de loteamento, aberto ou de acesso controlado, o somatório das áreas públicas não deverá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento), da área total loteada; incluindo os logradouros ou vias de circulação, áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e as áreas livres de uso público.

As áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e as áreas livres de uso público não poderão ser inferiores a 10% (dez por cento) da área total do imóvel a ser loteado.

Condomínios de lotes

Deverá ser destinado ao Município uma área equivalente a **12% do total da gleba** onde será implantado o condomínio de lotes, descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APPs). **A referida área deverá estar fora dos limites do condomínio** em local contíguo ou no entorno.

Não poderão obstruir ou sobrecarregar o sistema viário existente ou projetado do município, devendo inclusive ser previsto uma via de circulação, externamente aos muros do condomínio, a cada 400,00m (quatrocentos metros) de distância ligada ao sistema viário existente.

Limite **máximo de 84.000 m² (oitenta e quatro mil metros quadrados) de área total e testada para logradouro público não superior a 275 m.**

Os paramentos de todo o perímetro do condomínio deverão manter o **afastamento mínimo de 3,0 metros de todas as confrontações** do lote ou gleba. Neste afastamento a área será "não-edificável", se destinará a arborização e ajardinamento e será de propriedade dos condôminos, cuja manutenção caberá aos mesmos. Altura mínima do paramento: 3,00 metros.

Não poderão obstruir o sistema viário existente ou projetado do município, devendo ser previsto, se necessário, uma ligação com o mesmo a cada 400,00m (quatrocentos metros) de distância;

II - Objetivando a não obstrução do sistema viário, existente ou projetado, externamente aos muros dos condomínios, quando necessário, deverão ser previstos e executados pelo proprietário do condomínio, um logradouro ou via de circulação, respeitando-se a viabilidade topográfica;

III - Quando os muros dos condomínios fizerem frente para os logradouros ou vias de circulação, inclusive aquela a que se refere o inciso acima, deverá ser prevista uma faixa de terras "não-edificável" de no mínimo 5,00 m (cinco metros) de largura, para arborização e ajardinamento, com objetivo de amenizar o impacto visual.

DESCRIÇÃO

PROPOSTA DE LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

LEI 7.583/21 (REVOGADA)

Condomínios de lotes (continuação)

Além do afastamento previsto no artigo anterior, **na testada** do empreendimento será exigido **recoo frontal adicional mínimo de mais 3,00 metros numa extensão mínima de 60 metros**. Este recoo deverá ser utilizado para implantação de passeio público, vagas de estacionamento, circulação e parada para acesso (entrada e saída de veículos) do condomínio, área para depósito e manobra de veículo para coleta de resíduos sólidos.

Nos condomínios de lotes será exigido controle de acesso por guarita em portaria, bem como, área reservada para depósito de lixo e estacionamento para o veículo coletor. O recolhimento do lixo domiciliar e condominial, intramuros, será de exclusiva responsabilidade do condomínio.

Caberá ao órgão técnico excepcionar o disposto nos § 2º, inciso I e II deste artigo, para os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente, onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de profundidade, testada e áreas máximas.

Na instituição de condomínios previstos no "caput", deverá ser observado o limite máximo de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a 200 m (duzentos metros). O município, mediante parecer da CMDI e do Conselho Municipal de Meio Ambiente - CMMA, poderá excepcionar o disposto no § 3º deste artigo, para os condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente, onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de testada e área máximas.

Fica instituído para os "condomínios de lotes", ou de "edificações de unidades isoladas e/ou geminadas", um percentual mínimo de áreas de uso comum de 30 % (trinta por cento) da área total parcelada, e 15% (quinze por cento) como "área livre de uso público", que deverá ser prevista fora dos limites do condomínio, e que será de propriedade do município, sendo incorporada ao patrimônio público por ocasião do registro do condomínio.

Os condomínios poderão ser cercados com muros até uma altura máxima de 3,00m (três metros) com elementos vazados, de acordo com aprovação pelo órgão responsável do município

Sítios de lazer

A gleba destinada à implantação de sítios de lazer passará a condição de **Zona de Urbanização Específica**, sujeita à aprovação pelo Município e à criação de lei específica.

São permitidos, nos sítios de lazer, pequenas culturas ou criações, desde que os proprietários ou posseiros não sobrevivam com a renda desta cultura/criação.

O parcelamento específico do solo, para fins de sítios de lazer no Município de Veranópolis, será feito **mediante implantação de condomínio**.

Aplicam-se ao condomínio para sítios de lazer as disposições relativas à incorporação imobiliária, ficando a implantação de toda a infraestrutura a cargo do empreendedor. Somente será autorizada a implantação para fins de sítios de lazer em **glebas com área de, no mínimo, 2.500 m²** (dois mil e quinhentos metros quadrados).

O sítio de lazer tem como característica o uso predominante de residências unifamiliares voltados ao lazer, com lote mínimo de 2.500,00m² e se localizam na zona rural, desde que não tenham utilização agropastoril.

São índices construtivos permitidos nos Sítios de Lazer: I - IA (índice de aproveitamento): 0.4; II - TO (taxa de ocupação): 50%. São usos permitidos, o residencial temporário e o residencial unifamiliar.

Na zona rural serão admitidos chácaras ou sítios de recreio, desde que atendido o módulo mínimo rural.

DESCRIÇÃO

PROPOSTA DE LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

LEI 7.583/21 (REVOGADA)

Sítios de lazer (continuação)

A gleba a ser parcelada deverá destinar parte de sua área total aos seguintes usos na proporcionalidade que segue:

a) mínimo de **10% (dez por cento) de sua área para preservação ambiental**, incluindo praças, parques ou bosques para utilização dos condôminos e vias de circulação;

b) reservar, além da **faixa de domínio prevista no Plano Diretor** em estradas municipais, **mais um recuo mínimo de 5,00m** (cinco metros). Deverá ser respeitado um **recuo mínimo de 3,00 m (três metros) em relação às divisas laterais e de fundos** dos lotes;

São índices construtivos permitidos nos sítios de lazer: **I.A. (índice de aproveitamento) de 0,6 e T.O. (taxa de ocupação) de 35%**.

A altura máxima permitida para as edificações será de 9 (nove) metros.

Os loteamentos em áreas rurais, para fins de expansão urbana ou destinados à formação de núcleos urbanos e de sítio de recreio, obedecerão às disposições da Legislação Federal e metodologia fixada pela instrução nº 17/76 do INCRA, e as disposições desta Lei, no que for aplicável.

Apresentação e aprovação de Projetos: Loteamentos, Condomínio de Lotes e Sítios de lazer

ETAPA I - VERIFICAÇÃO DE VIABILIDADE

I - Requerimento, contendo o tipo de uso do empreendimento, finalidade dos lotes a que se destina e sistema de tratamento de esgoto sanitário.

II - Matrícula(s) atualizada do imóvel. O documento terá validade de 30 (trinta) dias a contar da emissão;

III – Planta de situação contendo hidrografia e arruamentos contíguos, ligação com rodovias, bairros e centro da cidade, equipamentos urbanos, comunitários e áreas livres de uso público além dos pontos de comércio, serviços e linhas de transporte coletivo. Zoneamento de acordo com Plano Diretor.

IV - Planta com representação da localização de edificações existentes, hidrografia, cobertura vegetal e fauna. Quando se tratar de prédios históricos, anexar laudo técnico arquitetônico da edificação.

V - Planta da gleba, suas dimensões e confrontações, medidas conforme matrícula e conforme levantamento no local (as quais, se forem diferentes, deverá haver a retificação da matrícula por ocasião da aprovação do projeto definitivo).

VI - Planta da gleba contendo curvas de nível a cada 1(um) metro e coordenadas geográficas, em escala compatível, demonstrando o sistema viário existente e contíguo.

O projeto elaborado a partir das diretrizes expedidas, e com base no que determina a presente Lei, bem como as demais legislações pertinentes, será apresentado para análise nos órgãos competentes do Município, em 05 (cinco) vias, mediante protocolo instruído com as seguintes peças, obrigatórias:

I - Requerimento de solicitação de aprovação; endereçado a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente.

II - Matrícula atualizada com validade de 60 dias, unificada quando for mais de uma, já retificada quando houver discrepâncias entre a matrícula e a gleba, devendo a mesma estar em nome do interessado no parcelamento

III - Levantamento planialtimétrico onde conste que foram atendidas as diretrizes expedidas pelos órgãos da Administração Pública, e curvas de níveis, a cada 01m (um metro);

IV - Projeto da gleba contendo as dimensões lineares e angulares e suas confrontações, sua posição em relação ao sistema viário, georeferenciada em relação às coordenadas do Município e eventuais construções existentes;

Apresentação e aprovação de Projetos: Loteamentos, Condomínio de Lotes e Sítios de lazer (continuação)

VII - Estudo de Impacto de Vizinhança, - EIV, com ênfase em mobilidade, acesso a comércio e serviços para loteamentos e condomínio de lotes com área de influência mínima de 1.000 metros.

VIII - Planta do anteprojeto das obras viárias que se fizerem necessárias para acesso e soluções de acordo com o EIV, fora do empreendimento.

IX - Laudo geológico definindo o tipo e as características de solo existente no local do empreendimento, com ênfase na permeabilidade visando a instalação de sumidouros; X – Planta do Anteprojeto da rede de esgoto pluvial prevendo eventuais alterações e/ou modificação de redes públicas existentes, até o ponto de entrega, mesmo que fora do empreendimento até o destino final, rede pública ou corpo receptor.

ETAPA II - PROJETO DEFINITIVO

I - Requerimento de solicitação de aprovação acompanhado do TERMO DE VIABILIDADE aprovado.

II – Certidão Negativa de Débitos Municipais do imóvel.

III – Comprovante de quitação da respectiva taxa de análise prevista no Código Tributário Municipal.

IV - Matrícula Atualizada da gleba, unificada e retificada se for o caso, certidão de ônus reais, devendo o mesmo estar em nome do interessado no empreendimento, respeitando o art.18, § 4º da Lei 6766/79.

V - Planta de situação contendo levantamento da gleba, suas dimensões lineares e angulares e suas confrontações, sua posição em relação ao Norte e ao sistema viário, e eventuais construções existentes.

VI - Levantamento planialtimétrico da gleba ou lote com curvas de nível a cada 01 (um) metro, em escala compatível, demonstrando o sistema viário existente e contíguo com a respectiva hierarquia, georreferenciado em relação ao marco reconhecido pelo setor de topografia.

VII - Projeto urbanístico contendo as vias de circulação com os seus gabaritos, dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, quarteirões identificados por letras maiúsculas do alfabeto, os lotes identificados por numeração contínua no quarteirão com suas dimensões e áreas superficiais, as áreas destinadas ao Município e quando for o caso, as áreas não-edificáveis, de preservação permanente (APP), hidrografia e cobertura vegetal devidamente georreferenciadas, que porventura existirem.

V - Projeto urbanístico do parcelamento contendo os logradouros ou vias de circulação com os seus gabaritos e "grades", quarteirões identificados por letras maiúsculas do alfabeto, os lotes identificados por numeração contínua no quarteirão com suas dimensões e áreas superficiais, as áreas destinadas ao Município e quando for o caso, as áreas “não edificáveis”, de preservação permanente APP e outras, que por ventura existirem;

VI - Quadro resumo de áreas; onde conste a área total da gleba a ser parcelada e as demais citadas no inciso V, deste artigo.

VII - Memorial descritivo, em cinco vias, assinado por um profissional habilitado, contendo os seguintes elementos:

1. Descrição minuciosa do imóvel a ser loteado, da qual conste a denominação exata, área total, limites, situação e outras características identificadoras, especialmente serviços públicos mais próximos;
2. Descrição, denominação e identificação dos quarteirões;
3. Especificação das metragens das vias de comunicação, das áreas de recreação, das áreas de uso institucional, dos lotes a serem vendidos e demais áreas encontradas no loteamento.
4. Especificação da porcentagem de cada área do loteamento em comparação com a área total do imóvel a ser loteado.
5. Descrição dos recuos e outras servidões a serem observadas no loteamento.
6. Descrição do meio-fio, tipo de pavimentação, respectivos canteiros centrais quando exigidos, esgotos pluviais cloacais;
7. Perfis longitudinais e transversais das vias de comunicação e áreas de recreação;
8. Especificação do tipo de marco de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e áreas de recreação;
9. Especificação das obras públicas que se propõe a

DESCRIÇÃO

PROPOSTA DE LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

LEI 7.583/21 (REVOGADA)

Apresentação e aprovação de Projetos: Loteamentos, Condomínio de Lotes e Sítios de lazer (continuação)

VIII - Quadro resumo de áreas, onde conste a área total da gleba a ser parcelada, APPs, área de intervenção e áreas públicas.

IX - Memorial descritivo com a identificação do tipo e finalidade do empreendimento contendo as seguintes informações:

- a) A identificação do tipo e finalidade do empreendimento contendo as seguintes informações;
- b) Descrição do imóvel, a área total, confrontações e denominação administrativa atualizada;
- c) Zoneamento, descrição dos recuos e outras servidões a serem observadas no empreendimento, restrições urbanísticas voluntárias;
- d) Topografia, pedologia, vegetação e hidrografia, além de outras características identificadoras;
- e) Descrição, denominação e identificação dos quarteirões;
- f) Descrição individual dos lotes, com dimensões, confrontações, posição no quarteirão, orientação magnética e prevendo a denominação administrativa a ser 25 definida pelo Setor de Cadastro Imobiliário.
- g) Especificação das dimensões e declividades das vias de comunicação, das áreas de uso institucional, dos lotes a serem recebidos e vendidos e demais áreas encontradas no empreendimento;
- h) Especificação da porcentagem de cada área do empreendimento em relação a área total do empreendimento;
- i) Especificação do tipo de marco de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e áreas de recreação;
- j) Especificação das obras públicas que se propõe a executar;

X - Quando se tratar de loteamento de acesso controlado deve ser anexado ao processo o "Regulamento do Loteamento" e minuta do "Termo de Concessão Administrativa de Uso", conforme Anexo I, desta Lei, onde fique claro que não será cerceado o "direito de ir e vir" da população. Quando se tratar de condomínio de lotes deve ser anexado minuta da convenção de condomínio.

VIII - Descrição individual dos lotes, com dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética; IX - Identificação da hidrográfica; arroios, lagos, córregos, cascatas, nascentes e outros elementos desta natureza;

X - Planta do imóvel em cinco vias, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado, na escala de 1:1000, contendo os seguintes elementos:

1. Curvas de nível de metro em metro;
2. Divisas do imóvel perfeitamente definidas;
3. Localização dos cursos d'água, bosques, monumentos, acidentes geográficos, edificações e outros pontos relevantes;
4. Projetos individuais das vias de comunicação, da rede elétrica, de esgotos, de água, de arborização e do meio-fio da sarjeta ou projeto único, se houver;
5. Identificação do sistema viário existente nas proximidades do imóvel a ser loteado;
6. Identificação das áreas de recreação, áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitária e as áreas livres de uso público;
7. Identificação dos marcos de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e áreas de recreação;

XI - Certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel.

XII - Cronograma de execução das obras; (físico - financeiro) com prazo máximo de 02 (dois) anos e ser for de grande porte, de 04 (quatro) anos;

XIII - Termo de garantia de execução de obras; podendo ser hipoteca de lotes, num percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos lotes de cada quadra resultantes do loteamento, o qual deverá ser feito mediante Escritura Pública averbada em matrícula do imóvel. A averbação das hipotecas será realizada somente após a aprovação do Projeto.

DESCRIÇÃO

PROPOSTA DE LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

LEI 7.583/21 (REVOGADA)

Apresentação e aprovação de Projetos: Loteamentos, Condomínio de Lotes e Sítios de lazer (continuação)

XI - Cronograma físico/financeiro de execução das obras, com prazo máximo de 04 (quatro) anos.

XII – Apresentação do termo de compromisso de execução das obras e no caso de loteamentos, indicação de 50% dos lotes a hipotecar como garantia.

XIII - Laudo de cobertura vegetal, de fauna e geológico, identificando de forma clara todos os aspectos constantes na área.

XIV - Licença Prévia - LP do órgão ambiental responsável.

XV - Projetos individuais complementares:

- a) - De esgoto cloacal através do sistema fossa-filtro-sumidouro ou ETE - Estação de Tratamento de Esgoto com memorial descritivo;
- b) De drenagem pluvial, com memorial descritivo, planta e perfis de todas as linhas de escoamento;
- c) De rede de distribuição domiciliar de energia elétrica, iluminação pública, com memorial descritivo, aprovado pelo órgão competente;
- d) De abastecimento de água com memorial descritivo e aprovado pelo órgão competente;
- e) Das vias de circulação, representando os perfis transversais e longitudinais, tipo de pavimentação e respectivo memorial descritivo, meios-fios, dos canteiros centrais, dos rebaixes de meio fio, das soluções de acessibilidade, passeios, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- f) De arborização com memorial descritivo.
- g) Projetos de sinalização de trânsito, nomenclatura das ruas conforme padrão, as áreas de preservação - APPs-, áreas livres de uso público, áreas "não edificáveis" e outras áreas que por ventura existirem no parcelamento e respectivos memoriais descritivos.
- h) Modelos de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas e para demarcação de quarteirões e lotes (concreto ou pedra)

XVI - Laudo do Conselho de Patrimônio do Município, quando existir, sobre a gleba a ser parcelada, edificação de relevância histórica ou cultural, ou mesmo que deva ser preservada por razões notórias por se identificar com o aspecto cultural da cidade. XVII - Comprovação de responsabilidade técnica de todos os projetos, laudos e outros que a legislação assim o determinar.

XIV - Licença Prévia - LP – emitido pelo órgão ambiental responsável, onde constem às diretrizes dos projetos complementares, de esgoto cloacal, drenagem pluvial, instalações elétricas, iluminação pública, água, pavimentação e arborização.

XV - Laudo de cobertura vegetal, de fauna e geológico, todos elaborados por profissionais da área identificando de forma clara todos os aspectos constantes na área ou gleba a ser parcelada.

XVI - Projeto de cordão (meio-fio), pavimentadas com asfalto, Concreto Betuminoso Usinado a Quente - CBUQ - ou bloquetes de concreto fck 350-MPA ou paralelepípedo de basalto conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nas vias públicas a serem abertas, dos canteiros centrais incluindo aquelas áreas de recreação, tudo acompanhado de memorial descritivo.

XVII - Projeto de arborização, com o respectivo memorial descritivo.

XVIII - Projeto da rede de esgoto e da rede de drenagem pluvial acompanhado do memorial descritivo.

XIX - Projeto de instalação de rede de água acompanhado de memorial descritivo, aprovado pelo órgão competente.

XX - Projeto de rede de distribuição domiciliar de energia elétrica com memorial descritivo, aprovado pelos órgãos competentes.

XXI - Anotação de responsabilidade técnica – ART ou RRT de todos os projetos, laudos e outros que a legislação assim o determinar.

DESCRIÇÃO

PROPOSTA DE LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

LEI 7.583/21 (REVOGADA)

Apresentação e aprovação de Projetos: Loteamentos, Condomínio de Lotes e Sítios de lazer (continuação)

XVIII - Certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel;
XIX – Prova vintenária de domínio sobre o imóvel;
XX – Certidão negativa de ônus real sobre o imóvel;
XXI – Minuta do contrato de compra e venda a ser celebrado com os pretensos proprietários, com os requisitos estabelecidos na legislação federal, estadual e municipal, restrições urbanísticas voluntárias e sistema de tratamento de efluentes. Deverá constar ainda a condição de que somente será permitida a edificação após o recebimento definitivo do empreendimento pelo Município.

Infraestrutura básica

Os loteamentos deverão obrigatoriamente ser providos de:

- I - Rede de distribuição de água potável e hidrantes, conforme normas e diretrizes da concessionária;
- II - Rede de distribuição de energia elétrica, conforme normas da concessionária, podendo ser "aérea" ou "subterrânea";
- III - Logradouros ou vias de circulações, devidamente pavimentadas, através de pavimentação asfáltica, bloquetes de concreto de, no mínimo 8 centímetros de espessura, fck 35-MPA ou paralelepípedo de basalto conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- IV - Os passeios públicos deverão ser entregues ao município, devidamente pavimentados e nivelado com o meio fio.
- V - Rede de drenagem pluvial até o destino final, rede pública ou córrego mais próximo, com ramal predial previamente conectado à rede. No caso de atingir lotes de terceiros deverá ser instituída servidão de passagem a ser registrada em matrícula do R.I.
- VI – No caso de ligação na rede pública existente, deverá restar comprovada a capacidade de escoamento da contribuição adicional.
- VII - Acessos em perfeitas condições de trafegabilidade, pavimentados, inclusive a execução das obras como: refúgios, rótulas e outras que se fizerem necessárias ao escoamento do tráfego, conforme previsto no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.
- VIII - Havendo ligação com rodovias federais e estaduais, o acesso deverá ser autorizado pelo órgão competente. IX - Os loteamentos, situados ao longo de rodovias estaduais ou federais, deverão conter vias paralelas e contíguas à faixa de

Os parcelamentos do solo sob a forma de loteamentos, abertos ou de Acesso Controlado e condomínios de lotes por unidade autônoma, deverão obrigatoriamente ser providos de:

- I - Rede de distribuição de água potável, ramais prediais instalados para todos os lotes e hidrantes, conforme normas da CORSAN;
- II - Rede de distribuição de energia elétrica, conforme normas da RGE, podendo ser "aérea" ou "subterrânea";
- III - Logradouros ou vias de circulações pavimentadas com asfalto, Concreto Betuminoso Usinado a Quente - CBUQ - ou bloquetes de concreto fck 350-MPA ou paralelepípedo de basalto conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- IV - Os passeios públicos deverão ser entregues ao município com pavimentação de no mínimo 50% de sua largura, com piso tátil, podendo ser de concreto, bloquetes de concreto de no mínimo fck 250-MPA ou de basalto; Vigência em 07/05/2021
- V - Rede de drenagem pluvial até o destino final, rede pública ou córrego mais próximo.

VI - Acesso ao loteamento em perfeitas condições de trafegabilidade, pavimentados, inclusive a execução das obras como; refúgios, rótulas e outras que se fizerem necessárias ao escoamento do tráfego, conforme previsto no

DESCRIÇÃO

PROPOSTA DE LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

LEI 7.583/21 (REVOGADA)

Infraestrutura básica (continuação)

IX - Os loteamentos, situados ao longo de rodovias estaduais ou federais, deverão conter vias paralelas e contíguas à faixa de domínio, estabelecida pelo órgão competente e com os gabaritos previstos nesta Lei.

X – Redes de esgoto sanitário devidamente providos de ramais domiciliares em cada lote, ligados a estação de tratamento de esgoto cloacal – ETE, sendo vedado, sob qualquer hipótese, a ligação na rede pública pluvial.

XI - Recuperação de taludes e outras áreas, que por sua natureza exijam tratamento especial;

XII - Áreas livres de uso público, áreas de preservação permanente - APP- e outras, deverão ser identificadas, cercadas com elementos que não prejudiquem a fauna, conforme indicação do órgão responsável municipal e ainda terem os passeios pavimentados.

XIII - Rede de Iluminação dos logradouros ou vias de circulação, com luminárias de acordo com o padrão do Município.

XIV – Suportes para futuras placas de nomenclatura das ruas conforme padrão do Município.

XV – Sinalização horizontal e vertical de trânsito conforme legislações federais e estaduais.

XVI - Os quarteirões devem ser demarcados, com marcos de concreto e os lotes com marcos de concreto ou pedra;

XVII – A instalação de infraestrutura de comunicação aérea ou subterrânea (cabos, fibras óticas, etc...) deverá ser devidamente autorizada pelo poder público municipal.

VII - Redes, ramais domiciliares e estação de tratamento de esgoto cloacal - ETE - com destino final dos resíduos, ou quando existir rede pública próxima, conectá-la e, em havendo necessidade, deverá ser executado o prolongamento de redes em vias públicas, ficando a cargo do órgão responsável do Município a solução a ser adotada;

VIII - Recuperação de taludes e outras áreas, que por sua natureza exijam tratamento especial;

IX - Áreas livres de uso público, áreas de preservação permanente - APP- e outras, deverão ser cercadas com elementos que não prejudiquem a fauna, conforme indicação da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente e ainda terem os passeios pavimentados com basalto ou material indicado pelo Município;

X - Rede de Iluminação dos logradouros ou vias de circulação, com luminárias de acordo com o padrão do Município, que deverá ser solicitado ao setor técnico competente;

XI - Placas com a nomenclatura das ruas conforme padrão;

XII - Sinalização de trânsito conforme legislações federais e estaduais

XIII - Placas indicando as áreas de preservação - APP-, áreas livres de uso público, áreas "não edificáveis" e outras áreas que por ventura existirem no parcelamento;

XIV - Os quarteirões devem ser demarcados, com marcos de concreto e os lotes com marcos de concreto ou pedra;

Garantias

Constituirão as garantias nos termos desta lei:

a) Hipotecas.

b) Termo de compromisso de execução de obras.

Art. 82 - Deverá o empreendedor **hipotecar** em favor do Município o percentual mínimo de **50% (cinquenta por cento) dos lotes** resultantes do loteamento, que será feito mediante Escritura Pública averbada em matrícula do imóvel, nunca de valor inferior ao custo total das obras de infraestrutura prevista nesta Lei.

As obras de infraestrutura dos loteamentos, somente poderão ter a licença para início, após a assinatura do "termo de compromisso e garantia de execução de obras", na forma de hipoteca de lotes, mediante escritura pública registrada no Registro de Imóveis, onde se compromete a executar todas as obras, no prazo estabelecido no cronograma.

DESCRIÇÃO

PROPOSTA DE LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

LEI 7.583/21 (REVOGADA)

Garantias (continuação)

A averbação das hipotecas será realizada somente após a aprovação do Projeto e deverá constar a data final da validade da hipoteca certificada pelo Município, de acordo com o cronograma.

No caso de loteamentos, uma vez aprovado pelo Município, passa a ser de "interesse público", devendo o proprietário e o poder público garantir sua completa e efetiva conclusão, nos prazos estabelecidos na presente lei.

O empreendedor deverá apresentar o "termo de compromisso de execução de obras", de conformidade com o estabelecido na presente lei.

No termo de compromisso o empreendedor se obrigará a:

a) Transferir ao Município, de forma gratuita e mediante escritura pública, as áreas públicas e/ou institucionais.

b) Executar, às suas expensas, no prazo fixado no cronograma, todas as obras constantes dos projetos e memoriais descritivos aprovados, bem como cumprir fielmente as especificações constantes nos mesmos;

c) Facilitar a fiscalização permanente da Administração Municipal, na execução das obras projetadas;

d) Fazer constar nos contratos de compra e venda as servidões existentes, o zoneamento conforme PDDUARI, a finalidade dos lotes, restrições urbanísticas voluntárias e ambientais, o sistema de tratamento de efluentes sanitários, bem como de que os promitentes compradores somente poderão efetuar edificações nos lotes após o recebimento definitivo pelo Município.

A liberação das áreas hipotecadas somente será feita depois do recebimento do empreendimento por parte do Município.

Caso a quantidade de lotes não seja suficiente para suportar as despesas, o proprietário ou o responsável pelo loteamento deverá arcar com bens particulares, ou ainda outra forma de garantia prevista em Lei, em conformidade com o que determina a Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.

O Município poderá dar quitação parcial com a liberação proporcional de hipotecas dos lotes cujos quarteirões as obras já estejam concluídas, desde que aprovadas pelo Município.

Mediante o "termo de compromisso e garantia de execução de obras", o proprietário do parcelamento ou o responsável estará obrigado:

I - A executar as suas expensas, no prazo fixado no cronograma, todas as obras constantes dos projetos e memoriais descritivos aprovados, bem como cumprir fielmente as especificações constantes nos mesmos e de conformidade com o artigo 32, incisos I a XIV, desta Lei;

II - A colocar marcos de alinhamento e nivelamento em concreto, georeferenciados de acordo com as coordenadas do Município.

III - A facilitar a fiscalização do Poder Público, em qualquer tempo, durante a execução das obras;

IV - A fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação dos lotes, a condição de que os mesmos somente será permitida a edificação nos lotes, quando providos da infraestrutura exigida pela presente Lei e que tenha conseqüentemente a Licença de Operação ou instrumento similar.

V - Hipotecar em favor do Município no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos lotes de cada quadra, do loteamento.

Antes da expedição do alvará de licença para o loteamento, o loteador deverá hipotecar ao Município, 50% dos lotes, de cada quadra. A hipoteca constituirá garantia para a fiel execução das obras especificadas nos projetos previstos no artigo Art. 32 desta lei. Os lotes a serem hipotecados deverão estar livres e desembaraçados de qualquer ônus. Ao processo de loteamento deverá ser anexada a certidão do Registro de Imóveis, da inscrição da hipoteca.

DESCRIÇÃO

PROPOSTA DE LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

LEI 7.583/21 (REVOGADA)

Disposições penais

Pelas infrações do disposto nesta Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas em Lei Federal ou Estadual pertinentes, serão aplicadas ao proprietário do empreendimento as seguintes multas:

I - Por iniciar a execução de empreendimento sem Alvará: 10 VRMs. Não havendo a paralisação da obra, será aplicada multa diária de 1 VRM.

II - O empreendedor incorrerá na multa de 0,5 VRM por dia de atraso na conclusão das obras, sem prejuízo do embargo Administrativo Municipal ou judicial.

III - Pelo prosseguimento da obra embargada: 1 VRM por dia, a partir da data do embargo;

IV - Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença ou sem as precauções técnicas, de modo a provocar prejuízos ao meio ambiente e a terceiros, ou ainda, modificações essenciais no escoamento, sem prejuízo de eventuais reparações e/ou instalação de processo criminal ou administrativo: 15 VRMs.

V - Por executar obras em desacordo com os projetos aprovados: 10 VRMs;

VI - Por desrespeitar, invadir ou causar qualquer dano a Áreas de Preservação Permanente - APP -, conforme Decreto Federal nº 3.179/99: multa de 20 VRMs, além de outras sanções previstas em lei

Por comercializar lotes através de contratos particulares ou outro instrumento informal, antes do registro do empreendimento junto ao registro de imóveis ou que deixarem de averbar a transferência: 30 VRMs por lote;

O empreendedor deverá comunicar ao Município as vendas efetuadas, as transferências de contratos, bem como as rescisões procedidas, para o efeito tributário e para fins de liberação progressiva das garantias. A não comunicação, no prazo de 30 (trinta) dias, das ocorrências previstas no presente artigo, sujeitará o loteador ao pagamento de multa de 0,5 VRM para cada lote compreendido nesses atos.

Havendo infração a qualquer outro dispositivo desta Lei, não discriminada no Artigo anterior, será aplicada a multa diária de 2 VRMs, enquanto perdurar a irregularidade; O pagamento da multa imposta, não exime o infrator do cumprimento do dispositivo violado, nem de eventuais reparações e ressarcimentos dos danos causados ao patrimônio público, ambiental e a terceiros. - As disposições penais da presente lei não excluem as penalidades previstas na Lei Federal 6.766/79.

Pelas infrações do disposto nesta Lei, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas em Lei Federal ou Estadual pertinentes, serão aplicadas ao proprietário do empreendimento as seguintes multas:

I - Por iniciar a execução de loteamento sem projeto aprovado: 10 VRMs;

II - O loteador incorrerá na multa de 0,5 VRM dia de atraso na conclusão das obras, sem prejuízo do embargo Administrativo Municipal ou judicial.

III - Pelo prosseguimento da obra embargada: 01 VRM por dia, a partir da data do embargo;

IV - Por aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, sem licença ou sem as precauções técnicas, de modo a provocar prejuízos ao meio ambiente e a terceiros, ou ainda, modificações essenciais no escoamento, sem prejuízo de eventuais reparações e/ou instalação de processo criminal ou administrativo: 15 VRMs.

V - Por executar obras em desacordo com os projetos aprovados: 10 VRM;

VI - Por desrespeitar, invadir ou causar qualquer dano a Áreas de Preservação Permanente - APP -, conforme Decreto Federal nº 3.179/99: multa de 20 VRMs, além de outras sanções previstas em lei;

O pagamento da multa imposta, não exime o infrator do cumprimento do dispositivo violado, nem de eventuais reparações e ressarcimento dos danos causados ao patrimônio público ambiental e a terceiros, bem como dos que preveem os artigos 50, 51 e 52, da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1.979 e suas alterações.

DESCRIÇÃO

PROPOSTA DE LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

LEI 7.583/21 (REVOGADA)

Disposições gerais

Concedido o alvará de licença do empreendimento, o empreendedor terá o prazo de um ano para iniciar as obras.

Antes de findar esse prazo sem início das obras, o empreendedor poderá solicitar revalidação do alvará, por igual período sujeitando-se a satisfazer as exigências legais então vigentes.

No local do empreendimento deverá ser afixada placa com tamanho mínimo de 2,00 metros x 1,50 metros, na qual deverá constar o tipo de empreendimento, seu proprietário, seu responsável técnico e seu prazo de conclusão, devendo permanecer íntegra até a conclusão das obras.

Se dentro de um ano do licenciamento o empreendedor desistir do empreendimento sem início das obras e sem comprometimentos de venda dos lotes, será cancelada a licença concedida e serão liberados os lotes hipotecados.

O Município, através de seus órgãos competentes, fiscalizará a execução do cronograma de obras, cujo prazo não poderá ser superior a 04 (quatro) anos a contar da expedição do Alvará prorrogáveis por mais 04 (quatro) anos, de acordo com atualização da Lei Federal 6.766/79. A prorrogação que trata este artigo, fica sujeita a aprovação do Município e recolhimento da respectiva taxa de prorrogação.

Enquanto as vias de comunicação e demais áreas do loteamento não passarem ao domínio do Município o empreendedor será responsável pelos tributos incidentes. Não caberá ao Município nenhuma responsabilidade por eventuais diferenças que vierem a ser encontradas nas medidas dos lotes ou quarteirões, ou mesmo eventuais defeitos apresentados por qualquer das obras executadas, mesmo depois da entrega oficial.

A validade da aprovação dos projetos será de 180 (cento e oitenta), para que sejam registrados junto ao Registro de Imóveis. Decorrido este prazo, os projetos deverão ser submetidos novamente à aprovação pelo Município, o qual através do órgão competente realizará análise de acordo com a legislação vigente, oportunidade em que será expedido novo termo de aprovação, mediante recolhimento da taxa correspondente. Caso haja mudanças na legislação, os projetos deverão adequar-se às mesmas para ter suas aprovações revalidadas.

Caso o empreendedor optar pela alteração de uso e finalidade dos lotes de forma diversa ao permitido pelo zoneamento do Município, deverá ser formalizada a solicitação de alteração do zoneamento, que, mediante conveniência do Município e audiência pública, poderá ser aceita ou rejeitada.

O Município, ao receber a comunicação do Oficial do Registro de Imóveis de que o

Nenhuma construção ou reforma de prédios ou outras benfeitorias será liberada pelo Município, em glebas cujo loteamento ou arruamento não tiver sido concluído na forma da Lei.

No caso em que loteamento for executado por pessoa jurídica de direito privado, cada um dos seus sócios responderá solidariamente pelos encargos do loteamento, mesmo que se trate de sociedade de capital ou por quotas de responsabilidade limitada.

Se dentro de um ano do licenciamento do loteamento o loteador desistir do empreendimento sem início das obras e sem comprometimentos de venda dos lotes, será cancelada a licença concedida e serão liberados os lotes hipotecados.

Não poderão ser aprovados os projetos de loteamentos, nem permitida a abertura de vias de comunicação em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Não poderão ser arruados, nem loteados terrenos que forem, a juízo do Município, julgados impróprios para edificações ou inconvenientes para habitação. Também não poderão ser arruados ou loteados terrenos de relevante importância ecológica para a cidade.

Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento do Município.

Enquanto as vias de comunicação e demais áreas do loteamento não passarem ao domínio do Município o loteador será responsável pelos tributos incidentes.

Concedido o alvará de licença do loteamento, o loteador terá o prazo de um ano para iniciar as obras. Parágrafo único. Antes de findar esse prazo sem início das obras, o loteador poderá solicitar revalidação do alvará, sujeitando-se a satisfazer as exigências legais então vigentes.

DESCRIÇÃO

PROPOSTA DE LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

LEI 7.583/21 (REVOGADA)

Disposições gerais

Dependendo da extensão da área de terra a ser loteada, o licenciamento poderá ser definido por etapas, com observância, em cada uma delas, de todas as exigências legais. Não caberá ao Município nenhuma responsabilidade por eventuais diferenças que vierem a ser encontradas nas medidas dos lotes ou quarteirões, ou mesmo eventuais defeitos apresentados por qualquer das obras executadas, mesmo depois da entrega oficial.

Nos contratos de promessa de compra e venda e nas escrituras de venda de lotes, deverão ser transcritas todas as restrições estabelecidas pelo Município

No caso de parcelamentos ou assentamentos clandestinos, o Município, juntamente com o Ministério Público tomarão as ações legais pertinentes para a devida regularização da forma mais simples possível

validade da aprovação dos projetos de parcelamento do solo ou remembramentos será de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação definitiva dos projetos, para que sejam registrados junto ao Registro de Imóveis. Decorrido este prazo, os projetos de parcelamento deverão ser submetidos novamente à aprovação pelo Município, o qual através do órgão competente realizará análise de acordo com a legislação vigente, oportunidade em que será expedido novo termo de aprovação. Caso haja mudanças na legislação, os parcelamentos deverão adequar-se as mesmas para ter suas aprovações revalidadas. Todos os laudos, projetos e obras referidos nesta Lei, ou que sejam exigidos complementarmente, deverão ser elaborados por profissionais habilitados na forma da lei e serão exigidas as competentes Anotações de Responsabilidade Técnica. São também considerados de "interesse público" os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Município ou entidades autorizadas por lei específica. Os parcelamentos do solo, na forma de loteamento, já implantados ou em fase de implantação, ou que tenham os projetos aprovados, poderão mudar sua destinação para loteamento de Acesso Controlado ou condomínio de lotes por unidade autônoma, desde que cumpram, integralmente, o estabelecido na presente Lei.

INFORMAÇÕES:

Findada a apresentação nesta Audiência Pública fica estabelecido que:

- O projeto da Lei de Ordenamento Territorial do Município de Veranópolis e o Estudo Técnico poderão ser solicitados para vossa análise através do sistema digital FlowDocs (<https://veranopolis.flowdocs.com.br/public/home>), através de protocolo endereçado ao Setor de Aprovações da Engenharia, ou mediante requerimento através do e-mail engenharia@veranopolis.rs.gov.br.
- As sugestões/considerações deverão ser enviadas até o dia 21/03/2024, de forma digital, através dos mecanismos descritos anteriormente, sob pena de serem desconsideradas caso o envio seja feito posterior a data estabelecida;
- A análise técnica e jurídica das sugestões/considerações pela Prefeitura será feita até dia 28/03/2024. Após isso, o projeto de lei será encaminhado para a apreciação da Câmara de Vereadores, que deverá divulgar os prazos para o trâmite dentro da casa legislativa.

**AGRADECEMOS A PRESENÇA DE
TODOS!**