



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

PROJETO DE LEI Nº 09, DE 04 DE JUNHO DE 2020.

Altera a Lei n. 1.267, de 13 de julho de 2016, que “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e contém outras providencias.

Art. 1º. A Lei n. 1.267 de 13 de julho de 2016, passa a vigorar com as seguintes alterações:

[...]

Art. 4º O parcelamento do solo urbano será realizado sob a forma de: loteamento, desmembramento, remembramento, arruamento, loteamento de pequeno porte, desdobro e condomínio urbanístico de lotes.

[...]

§ 2º Desmembramento é:

- a) Subdivisão de gleba em lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, mesmo prolongamento, modificação ou ampliação do já existente.
- b) Subdivisão de Gleba em parcelas com áreas superiores a 10.000,00m²(dez mil metros quadrados) e servidas por acesso público ou de domínio público.
- c) Subdivisão de Gleba em parcelas com área igual ou superior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados) e inferior a 10.000,00m²(dez mil metros quadrados) e servidas por acesso público ou de domínio público.

[...]

§ 6º Considera-se:

- a) Lote urbano, a parcela de terreno com área inferior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados).
- b) Chácara urbana, a parcela de terreno com área entre 3.000,00m² (três mil metros quadrados) e área inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);
- c) Gleba, a parcela de terreno com área igual ou superior a 10.000,00m²(dez mil metros quadrados);

§ 7º Considera-se loteamento de pequeno porte o parcelamento de imóvel com área total inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), ou o desmembramento que não resulte



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

em mais de 20 (vinte) unidades, e desde que não tenha sido objeto de outro parcelamento com os mesmos benefícios na mesma gleba, observada a sua cadeia dominial;

§ 8º No loteamento de pequeno porte cujo parcelamento de imóvel com área total inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), ou o desmembramento que não resulte em mais de 20 (vinte) unidades, e desde que não tenha sido objeto de outro parcelamento com os mesmos benefícios na mesma gleba, observada a sua cadeia dominial, e preencha de forma cumulativa os requisitos previstos no artigo 14, desta lei, não podendo as áreas públicas serem inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs, observado ainda:

a) é dispensada a entrega de áreas institucionais destinadas a equipamentos de uso público caso o sistema viário do parcelamento utilize todo o percentual de que trata esse parágrafo, exceto as áreas verdes em, no mínimo, 3% (três por cento); e

b) faltando área pública para doação, deve o interessado completar as áreas destinadas a equipamentos de uso público e de áreas verdes, desde que resulte em, pelo menos, uma área pública equivalente a um lote mínimo de 125m² (cento e vinte cinco metros quadrados).

§ 9º Considera-se condomínio urbanístico de lotes a divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

§10º Em relação à implantação de condomínio urbanístico de lotes, além dos requisitos previsto no art. 4, § 9º desta lei, deverá ser observado os seguintes itens:

a) poderá ser instituído na área urbana ou de expansão urbana municipal, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pela lei de parcelamento do solo;

b) não serão permitidos empreendimentos contíguos, salvo aprovação do conselho urbano municipal;

c) ser realizada mediante incorporação ou instituição de condomínio urbanístico, de acordo com previsto no art. 8º da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e baseado no art. 3º do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, ou as leis que a sucederem;

d) a fração ideal privativa dos lotes das unidades autônomas ter a área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), quando destinada à edificação de uso residencial,



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) quando destinada ao uso empresarial, e de 1.000 m² (mil metros quadrados) quando destinada ao uso industrial;

e) serão admitidas formas alternativas de fechamento do perímetro do condomínio, desde que não ultrapasse 5 metros de altura, salvo parecer técnico justificando devidas exceções quando aprovado pelo órgão competente municipal;

f) quando for necessário o licenciamento ambiental será dispensado o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

g) à implantação e manutenção da infraestrutura básica interna é de responsabilidade do condomínio;

h) nos condomínios urbanísticos de lotes serão preservadas áreas de uso comum em proporção a ser definida pelo município e nunca inferior a 25% (vinte e cinco por cento) de área total da gleba, podendo ser composta das vias de circulação interna, área verde e de lazer;

i) nos condomínios urbanísticos de lotes deverá ser reservada, como área verde com equipamentos de recreação e lazer de uso comum, área não inferior a 3% de área líquida privativa;

j) as vias de circulação internas deverão ter largura mínima de 9 (nove) metros, que é de uso exclusivo dos condôminos e não possuem sequência no sistema viário existente, as quais possuem início e fim, sendo 6 (seis) metros de caixa de rua e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio cada lado.

§ 11º As chácaras urbanas terão área mínima de 3.000 m² (três mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros).

§ 1º. As chácaras urbanas deverão satisfazer os seguintes parâmetros:

I – poderá compor apenas uma unidade familiar, permitindo-se taxa de ocupação de 25% (vinte e cinco por cento).

II - área verde em percentual não inferior à 7% (sete por cento) da área total. III –ter acesso por uma estrada municipal, ou via pública existente até a aprovação da presente lei;

IV - possuir as instalações de energia elétrica, água e apresentar solução de tratamento de esgoto (fossa séptica individual ou sistema coletivo).

V -para a aprovação do parcelamento de chácaras urbanas, deverá prevalecer o crescimento urbano ordenado, devendo permanecer espaços abertos para compor futuro arruamento, em locais a ser indicados pelo conselho de desenvolvimento urbano do município;

[...]



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

Art. 27 – As vias de circulação terão as seguintes características:

[...]

VII – as vias locais terão largura mínima de 12,00(doze) metros, assim subdivididas;

1 – uma caixa de rua de 8,00(oito) metros;

2 – dois passeios laterais de 2,00(dois) metros cada um.

Tunápolis, aos 04 de junho de 2020.

Renato Paulata
Prefeito Municipal



ESTADO DE SANTA CATARINA

GOVERNO MUNICIPAL DE TUNÁPOLIS

MENSAGEM 09/2020.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara de Vereadores e demais Edis.

Ao cumprimentá-los cordialmente encaminhamos a Vossas Excelências dessa egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei que Altera a Lei nº 1.267, de 13 de julho de 2016, que “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e contém outras providências.

A presente lei visa fazer mais algumas alterações na lei supracitada, para adequá-la a lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana entre outras e a Lei Estadual, lei nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018 dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo, e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais, no estado de Santa Catarina.

As alterações proposta na lei de parcelamento do solo urbano do município, visa que nossa legislação facilite, ampliando e facilitando a criação de novos loteamentos, gerando condições e opções adequadas a nossa realidade geográfica. É preciso que a legislação não seja empecilho para novos empreendimentos, mas que garanta loteamentos harmoniosos de boa apresentação sem agredir o meio ambiente e que possibilitem o crescimento da nossa cidade, com oferta de lotes a venda.

Colocamo-nos a inteira disposição, bem como o corpo técnico da administração para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário durante o trâmite e a aprovação do presente projeto, reiterando protestos de excelsa estima e consideração.

Gabinete do Prefeito Municipal de Tunápolis, em 04 de junho de 2020

Renato Paulata
Prefeito Municipal