



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 658, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2024.

Dispõe sobre o ordenamento territorial urbano e dá outras providências.

Art. 1º O ordenamento do solo urbano obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e na presente Lei, que regerá o ordenamento territorial do solo urbano no âmbito do Município de Veranópolis.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Para fins desta Lei considera-se:

I - ZONA URBANA: delimitada pelo perímetro urbano, é área destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Ambiental e Rural Integrado - PDDUARI.

II - ZONA RURAL: área do território do Município que não pertença ao perímetro urbano, nem à zona de expansão urbana e à zona de urbanização específica do Município.

III - ZONA DE EXPANSÃO URBANA: área contígua ao perímetro urbano destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade, a critério do poder executivo obedecido o previsto no art. 42-B da Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto das Cidades.

IV - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA: Área não contígua ao perímetro urbano visando urbanização de núcleos específicos programada para uma ou mais funções urbanas elementares, sob demanda e mediante aprovação do poder executivo municipal e obedecido o previsto no art. 42-B da Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto das Cidades.

§ 1º A inclusão de determinado perímetro na zona urbana ou de determinada faixa de terras na zona de expansão urbana ou criação de zona de urbanização específica será definida em lei municipal, a partir do parecer do CMDI, com base em traçado elaborado pelo Setor de Engenharia e Topografia do Município, com viabilidade confirmada pela Secretaria de Finanças, respeitadas as regras do Estatuto da Cidade e com aprovação em audiência pública.

§ 2º O CMDI, órgão competente para emitir o parecer prévio, deverá levar em consideração a tendência do crescimento natural da cidade, a real necessidade da ampliação da zona urbana, as características da área a ser atingida na ampliação, compreendendo topografia e proximidade dos equipamentos urbanos já existentes.

§ 3º Somente será admitida obra de edificação na zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica em lotes em situação regular e devidamente matriculado no Registro de Imóveis. O empreendimento deve estar concluído/recebido, com infraestrutura exigida pela presente Lei e que possua sua devida Licença de Operação, se for o caso.

Art. 3º São formas de ordenamento territorial:

I - DESMEMBRAMENTO: que é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

II - LOTEAMENTO (ABERTO OU DE ACESSO CONTROLADO): que é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e com a implantação da infraestrutura prevista nesta lei.

III - FRACIONAMENTO OU DESDOBRO: é a subdivisão de lote aproveitando o sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

ou ampliação dos já existentes.

IV - CONDOMÍNIOS DE LOTES: Obedece às mesmas normas do condomínio edilício, previstas na Lei Federal 4.591/64, decreto-lei 271/1967 além do artigo nº 1358-A do Código Civil e Lei Federal 6.766/1979. Neste tipo de condomínio não existe envolvimento do Município quanto a infraestrutura, já que se trata de área privada (intramuros), incumbindo ao empreendedor a construção e aos condôminos a manutenção. Considera-se condomínio de lotes a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, que implique na abertura de novos logradouros ou vias de circulação ou ainda o prolongamento, modificação e ampliação das já existentes, com a implantação da infraestrutura aqui prevista. Os condomínios de lotes, obrigatoriamente, deverão ter normas e legislação condominial próprias, Convenção de Condomínio e Regimento Interno, conforme o capítulo exclusivo desta Lei, sem prejuízo de outras normas que o definam.

V - FUSÃO OU REMEMBRAMENTO: é o procedimento administrativo que resulta na união de dois ou mais imóveis contíguos pertencentes a um mesmo proprietário, de acordo com ao Artigo 234 da Lei 6.015/1973. A área resultante de remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel.

VI - Regularização Fundiária (REURB) de Interesse Social ou de Interesse Específico – Regida pela Lei Federal nº 13.465/2017, com critérios a serem definidos em lei municipal específica.

Seção I
Definições

Art. 4º Para os efeitos desta Lei considera-se:

I - SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO: o conjunto de vias públicas que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas.

II - EQUIPAMENTOS URBANOS: os serviços de abastecimentos de água, luz, coleta de águas pluviais, esgoto sanitário e redes de cabeamento.

III - ÁREAS INSTITUCIONAIS: São aquelas que serão utilizadas pelo ente público para implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

IV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: os de natureza cultural, educacional, administrativo, de saúde, lazer e similares, tais como escolas, teatros, bibliotecas, museus, postos de saúde, etc.

V - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO: os reservados a praças, parques, jardins, arborização e similares.

VI - FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: prevista no art. 5º da Lei n.º 6.766/79 e compreendido por um recuo, definido no Anexo XXII do PDDUARI e nas legislações federal e estadual aplicáveis.

VII - PASSEIO PÚBLICO: a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito carroçável da via pública.

VIII - PASSAGEM PARA PEDESTRES: Via de circulação de uso exclusivo para pedestres, não adjacente à rua, que se interliga a outra via de comunicação.

IX - QUARTEIRÃO: a área de terras, subdividida ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de circulação ou entre essas e outras linhas e pontos de identificação.

X - GLEBA: Porção de terra que não foi submetida a parcelamento com fins urbanos. Quando parcelada regularmente, a gleba deixa de existir juridicamente e o imóvel parcelado passa a existir como lotes e/ou áreas públicas.

XI - LOTE: é a unidade autônoma servida de infraestrutura, resultante de processo de ordenamento

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

territorial.

XII - FINALIDADE DO LOTE: definição do tipo de ocupação podendo ser: residencial (unifamiliar, multifamiliar), comercial, mista, industrial, interesse social, áreas de preservação permanente ou de uso institucional.

XIII - LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO: É a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou veículos, não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados.

XIV - EMPREENDIMENTO: modificação de áreas de terras através das formas de ordenamento territorial no perímetro urbano, zona de expansão urbana ou zona de urbanização específica.

XV - EMPREENDEDOR: proprietário do imóvel a ser modificado através das formas de ordenamento territorial e que responde pela implantação do mesmo.

Parágrafo único. Além do proprietário do imóvel, admite-se como empreendedor:

I - o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser dividido, com o objetivo de implantação de parcelamento ou de regularização fundiária de interesse social.

II - a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser dividido, ou pelo Poder Público para executar a divisão ou a regularização fundiária em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis.

III - a cooperativa habitacional, a associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, as associações de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do empreendimento.

IV - o Procurador legalmente constituído por instrumento público no caso de terceiros; no caso de CNPJ, contrato social e documento de identidade da pessoa autorizada.

Seção II
Restrições e proibições para o ordenamento territorial
Subseção I
Restrições

Art. 5º No caso de existir, sobre o imóvel (gleba ou lote), linha de transmissão de energia, aqueduto, gasoduto ou outro equipamento urbano desta natureza ou assemelhado, deverá ser obedecida a regulamentação dos órgãos competentes, bem como as demais legislações pertinentes ao assunto.

Art. 6º Nas áreas com vegetação remanescente de Mata Atlântica, deverá ser apresentado estudo detalhado pelo empreendedor que será analisado pelo órgão municipal competente, que, mediante parecer, determinará as áreas passíveis de intervenção.

Art. 7º Em áreas que possuam declividades acima de 30% (16,67°) até 100% (45°), deverão ser tomadas medidas de contenção ou cuidados necessários à estabilidade do terreno sob análise dos setores técnicos.

Subseção II
Proibições

Art. 8º O parcelamento do solo não será permitido:

I - Em áreas alagadiças, sem que antes tenham sido realizadas as obras necessárias para escoamento das águas do alagamento ou do seu represamento e, decorrente transformação em lagos, com a garantia de escoamento de forma controlada e sem apresentar riscos às atividades a jusante.

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

II - Em áreas com águas estagnadas ou aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenham sido, antecipadamente, saneadas e aprovadas para uso pelas autoridades Municipais, Estaduais e Federais competentes.

III - Em áreas onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, devidamente comprovadas por estudo técnico realizado por profissional da área.

IV - Em terrenos com declividade superior a 100% (45°).

V - Em áreas definidas como APP - Área de Preservação Permanente.

VI - Em áreas definidas pelo PDDUARI como sendo Zonas Especiais, não se aplicando às Zonas Especiais de Interesse Social.

VII - Em áreas destinadas a formar faixas de proteção, ao longo de rodovias ou ferrovias, linhas de transmissão de energia, lagos artificiais, muros de condomínios e outras faixas consideradas não edificáveis, previstas nesta Lei.

VIII - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Parágrafo único. É permitido o cruzamento do sistema viário sobre as APP's, citadas no inciso "V", desde que aprovado pelo órgão ambiental responsável.

Seção III

Vias de circulação, Quarteirões e Lotes para o ordenamento do solo

Art. 9º Todo procedimento de ordenamento territorial deve estar de acordo com os anexos do Plano Diretor, especialmente referentes a: MALHA VIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO, MAPA VIÁRIO URBANO RUAS PROJETADAS DO MUNICÍPIO e CAIXA DE RUAS, além das tabelas de vias de circulação, quarteirões e lotes desta lei.

Subseção I

Das vias de circulação

Art. 10 As novas vias de circulação ou alargamentos e prolongamentos, deverão ainda atender às seguintes especificações.

I - Tabela de vias de circulação

HIERARQUIZAÇÃO de acordo com Art. 27 do PDDUARI	Dimensões permitidas (m)	Passeio mínimo (m)	Declividade máx. (%)	Canteiro mín. (m)
Arteriais primárias	26 a 30	4,0	20%	1,4
Arteriais secundárias	22 a 26	3,0	25%	-
Vias coletoras	18 a 22	2,5	30%	-
Vias locais, lot. Inter. Social ou condomínio de lotes	15,0	2,0	30%	-
Cul de sac (sem estacionamento e passeio)	15,0	2,0	30%	-
Via paralela e contígua a rodovias – sentido único	7,50	2,0	25%	-
Passagem de pedestres	2,5 a 4,0	-	-	-
Ciclovía unidirecional (mín.)	1,2	-	-	-
Ciclovía bidirecional (mín.)	2,5	-	-	-

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

a) Arteriais Primárias: são as vias próprias para o sistema de transporte coletivo, segregado do tráfego geral e de cargas, com características de média ou alta fluidez, restrita integração com o uso e ocupação do solo e preferenciais ao trânsito em relação às demais, tendo como finalidade o deslocamento entre bairros, sem necessidade de passagem pela área central da cidade, bem como descentralizar o fluxo de veículos

b) Arteriais Secundárias: vias complementares de estruturação do território municipal e de integração entre os bairros, próprias para a operação de sistemas de circulação de veículos e pessoas, transporte coletivo de média capacidade e de transporte de cargas fracionadas.

c) Vias Coletoras: são as vias de ligação entre as vias locais de trânsito de bairro e as vias arteriais, recebendo e distribuindo o tráfego, com equilíbrio entre fluidez e acessibilidade, integração com o uso e ocupação do solo, bem como transporte coletivo compartilhado com o tráfego geral e de transporte seletivo.

d) Vias Locais: são as vias com acesso imediato aos prédios residenciais, comerciais e industriais e intensa integração com o uso e ocupação do solo, promovendo a distribuição do tráfego local, com baixa fluidez de tráfego e alta acessibilidade).

e) Ciclovias: são as vias com características geométricas e infraestrutura própria ao uso de bicicletas.

f) Via paralela e contígua a rodovias (art.37 – IX) com sentido único.

Art. 11 A denominação das vias e logradouros públicos é de competência do Município.

Art. 12 Não poderá haver frente de lotes voltadas para passagens de pedestres.

Subseção II
Dos quarteirões

Art. 13 Os quarteirões deverão também atender às seguintes especificações:

I - Tabela de quarteirões:

QUARTEIRÕES	largura máx. (m)	largura mín. (m)	comprimento máx. (m)
Gerais/ Int. Social	100	-	150
Industriais	200	100	600

Parágrafo único. Excetua-se do previsto neste artigo quando as áreas com condições topográficas, urbanísticas ou obstáculos necessitarem de maiores metragens, o que deverá ser demonstrado através de justificativas técnicas aprovadas pelos órgãos técnicos do Município.

Art. 14 Serão permitidos ruas dotadas de solução de praça de retorno (cul-de-sac), com comprimento máximo de 120 (cento e vinte) metros.

Subseção III
Dos lotes

Art. 15 Os lotes resultantes de ordenamento territorial deverão respeitar as seguintes dimensões:

I - Tabela de lotes:

	Área mín. (m ²)	Testada mín. (m)
Lotes	360	12
Lotes de interesse social	135	9
Lotes industriais	1000	20

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Em casos de estreitamento ou afunilamento na forma do lote, não serão aceitas dimensões menores que seis metros entre confrontações opostas, exceto em vértices.

CAPÍTULO II
DO DESMEMBRAMENTO, FRACIONAMENTO (DESDOBRO),
FUSÃO OU REMEMBRAMENTO

Seção I

Destinação de áreas para Município

Art. 16 Sempre que a área da gleba ou lote a ser modificado for superior a 10.000 m² o proprietário destinará área equivalente a 10% para fins institucionais, respeitando o estabelecido nas tabelas desta lei.

Art. 17 O disposto do artigo anterior não se aplica no caso de glebas ou lotes onde já tenha havido destinação por ocasião de parcelamento ou fracionamento anterior.

Art. 18 Quando ocorrer desmembramento ou fracionamento de área para fins de implantação e/ou ampliação de empresas comerciais e industriais ou decorrente de sucessão hereditária, desde que não haja cessão de direitos hereditários, não incidirá a destinação de 10% da respectiva área para fins institucionais.

Art. 19 Áreas de preservação permanente (APP) e outras áreas onde seja proibida a intervenção, nos termos desta lei deverão ser excluídas para fins de cálculo do percentual previsto no Art. 17 e não poderão ser computadas como área institucional. Excepcionalmente estas áreas poderão ser aceitas como doação, mediante lei específica, a critério do Prefeito Municipal, devidamente cercadas e com passeios pavimentados e sem serem computadas.

Art. 20 Excepcionalmente, de acordo com interesse público e conveniência da administração, a destinação de área institucional poderá ser efetuada em outro local, respeitada a equivalência de valores a ser confirmada por avaliações técnicas das áreas.

Seção II

Requisitos dos projetos

Art. 21 Além dos requisitos exigidos no art. 10 da Lei n.º 6.766/79, os projetos estão sujeitos aos requisitos de parcelamento desta lei e ao seguinte:

I - Plano diretor e seus Anexos, especialmente referentes a: MALHA VIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO, MAPA VIÁRIO URBANO RUAS PROJETADAS DO MUNICÍPIO e CAIXAS DE RUAS.

II - Nos projetos, os lotes e áreas remanescentes deverão respeitar os parâmetros estabelecidos nas Tabelas desta lei.

III - Quando houver edificação sobre a gleba ou lote:

a) Na definição das dimensões, deverão ser observados os requisitos urbanísticos previstos no PDDUARI (para recuos, afastamentos, taxa de ocupação - TO e índice de aproveitamento - IA) e ainda afastamento de janelas, eirado, terraço ou varanda de acordo com o Código Civil.

b) Deverão estar regularizadas junto ao Município.

c) O tamanho máximo dos quarteirões deverá ser respeitado de acordo com a Tabela de Quarteirões desta lei, com projeção ou reserva para vias transversais, adequadas com as dimensões mínimas previstas na Tabela de Vias de Circulação desta lei. Caso exista rua projetada (de acordo com o anexo MAPA VIÁRIO URBANO RUAS PROJETADAS DO MUNICÍPIO) sobre o lote, essa informação deverá ser encaminhada ao Registro de Imóveis.

IV - Deverão ser respeitadas as ruas transversais e ruas projetadas perpendiculares, reservando-se área

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

para seus prolongamentos.

V - A via existente para a qual faz frente o imóvel deverá ter largura de acordo com a Tabela de Vias de Circulação desta lei ou reservar área não edificável correspondente a diferença da largura prevista da tabela de vias de circulação.

Art. 22 No caso de imóvel que estiver incluída a via pública consolidada constante do sistema viário nos anexos do PDDUARI, a área correspondente deverá ser afetada em favor do município.

Art. 23 Não serão aprovados projetos que resultem em lotes encravados, exceto em casos especiais quando instituída a servidão de passagem por registro na matrícula do Registro de Imóveis ou encravados com quaisquer dimensões desde que, no mesmo processo, sejam anexadas por fusão aos imóveis contíguos.

Art. 24 As restrições urbanísticas voluntárias, a finalidade dos lotes e o sistema de tratamento de efluentes sanitários deverão ser informados e posteriormente averbados na matrícula do Registro de Imóveis.

Art. 25 Os projetos deverão prever lotes dotados de infraestrutura básica (rede de água potável, esgoto pluvial e sanitário, pavimentação de rua e passeio e energia elétrica), caso inexistentes.

Art. 26 No caso de passagem de redes por lotes vizinhos, deve ser instituída servidão de passagem e registrada no Registro de Imóveis.

Art. 27 Os alinhamentos dos lotes deverão ser fixados por meio de marcos de material durável e resistente a intempéries, perfeitamente identificados no projeto urbanístico a ser apresentado, prevendo vistoria anterior a aprovação.

Seção III
Apresentação dos projetos

Art. 28 O projeto será encaminhado para aprovação, através do sistema digital disponível, contendo os requisitos exigidos no art. 10 da Lei n.º 6.766/79 e se constituirá dos seguintes documentos obrigatórios:

I - Requerimento de aprovação do projeto.

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 do imóvel emitida a menos de 30 dias. A matrícula deve estar retificada, se houver discrepância entre esta e as medidas no local;

V - Planta da gleba ou lote com divisas, suas dimensões lineares e angulares, confrontantes e quadro resumo de áreas, onde conste a área total da gleba ou lote a sofrer intervenção, áreas de APPs, de cada lote e de destinação para área institucional, quando aplicável. Projeto Urbanístico apresentando situação inicial, intermediária e final, contendo os lotes, identificados por numeração contínua, com as dimensões e área superficial, áreas institucionais, quando for o caso, as áreas não edificáveis e de preservação permanente – APP. Localização de edificações, quando existirem, contendo quadro demonstrativo dos índices urbanísticos resultantes comparados com os permitidos pelo Plano Diretor e eventuais vias de circulação existentes sobre a gleba ou lote. Deverá ser representada a hidrografia e cobertura vegetal, conforme laudo.

VI - Laudo de Cobertura Vegetal e hidrografia elaborado por profissional habilitado;

VII - Memorial descritivo com a descrição do tipo e finalidade dos lotes, uso predominante e eventuais limitações voluntárias, sistema de tratamento de efluentes sanitários, sistema de esgotamento pluvial existente ou a executar, descrição individual, dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética, prevendo a denominação administrativa a ser definida pelo Setor de Cadastro Imobiliário, bem como a descrição

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

e a caracterização das áreas previstas no inciso V, deste artigo;

VIII - Documento de comprovação de responsabilidade técnica e inscrição junto a Secretaria de Finanças do Município.

IX - Nas hipóteses referidas no art. 13 da Lei nº 6.766/79, o interessado deverá obter previamente a manifestação do Estado.

Parágrafo único. Todos os documentos do projeto de ordenamento deverão estar assinados por todos os proprietários das glebas ou lotes a serem modificados.

Seção IV
Da aprovação do projeto

Art. 29 Caberá ao Secretário de Infraestrutura, por despacho expresso, aprovar o projeto, baseado em parecer fundamentado e por escrito da Secretaria de Obras, Assessoria Jurídica, Cadastro Imobiliário, Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente.

Art. 30 Será emitido termo de aprovação constando claramente o zoneamento conforme PDDUARI, a finalidade dos lotes, restrições urbanísticas voluntárias e ambientais georreferenciadas, o sistema de tratamento de efluentes sanitários para averbação na matrícula do Registro de Imóveis.

**CAPÍTULO III
DOS LOTEAMENTOS**

Seção I
Destinação de áreas institucionais

Art. 31 Áreas de preservação permanente (APP) e outras áreas onde seja proibido o loteamento deverão ser excluídas para fins de cálculo do percentual previsto nesta lei e não poderão ser computadas como áreas institucionais. Excepcionalmente estas áreas poderão ser aceitas como doação, sem serem computadas, mediante lei específica, a critério do Executivo, devidamente cercadas e com passeios pavimentados.

Parágrafo único. Excluídas as áreas acima mencionadas, define-se a área útil parcelável. O somatório das áreas públicas (logradouros, vias de circulação, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas institucionais e áreas livres de uso público) não deverá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área útil parcelável.

Art. 32 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.

Art. 33 Nas áreas públicas não poderão ser instalados reservatórios elevados (caixas d'água), estações de tratamento e/ou outros equipamentos de entidades privadas.

Art. 34 O Município, atendendo ao interesse público e considerando ainda topografia e localização, poderá remanejar, no projeto, áreas a serem doadas.

Art. 35 Nos termos do art. 22 da Lei nº 6.766/79, as áreas institucionais destinadas passam a integrar o domínio do Município, a partir do registro do empreendimento no Registro de Imóveis. As doações se darão por escritura pública e lei específica.

Art. 36 Os loteamentos, 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, desde que cumpram, integralmente, o estabelecido na presente Lei.

Seção II
Infraestrutura básica para loteamentos

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 37 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 Registro de Imóveis.

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 industriais, situados ao longo de rodovias estaduais ou federais, deverão conter vias paralelas e contíguas à faixa de domínio, com os gabaritos previstos nesta Lei, ligadas a um acesso e aprovado pelo órgão competente.

X - Solução definitiva para tratamento e destinação de efluentes sanitários, prevista e dimensionada de acordo com as Normas Técnicas, aprovado pelo órgão competente. Não será admitido o lançamento de efluentes oriundos da fossa/filtro na rede 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.

Art. 38 As vias existentes para as quais o loteamento projetado fará frente, deverão ter ampliações de

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> -
com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

largura projetadas, para atender as dimensões mínimas da TABELA DE VIAS DE CIRCULAÇÃO desta lei.

Art. 39 No caso de imóvel em que estiver incluída a via pública consolidada (que constar no sistema viário anexos do Plano Diretor: MALHA VIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO, MAPA VIÁRIO URBANO RUAS PROJETADAS DO MUNICÍPIO e CAIXAS DE RUAS), a área correspondente deverá ser afetada em favor do município.

Seção III
Dos tipos de loteamentos
Subseção I
Dos loteamentos abertos

Art. 40 Todos os loteamentos a serem implantados no Município deverão cumprir as exigências previstas nesta lei e nas legislações estaduais e federais pertinentes.

Subseção II
Loteamentos de interesse social

Art. 41 Havendo interesse social, poderão ser instituídos loteamentos populares para atender a necessidade da população de baixa renda, devendo ser editada lei com procedimentos específicos e criação de zona de interesse social.

Parágrafo único. A tramitação dos processos de loteamentos de interesse social, junto aos órgãos municipais, obedecerá ao mesmo trâmite de loteamentos.

Art. 42 Os loteamentos de interesse social, como caracterizados nesta Lei, podem ser, tanto de iniciativa pública, como privada, desde que haja o interesse público.

Art. 43 Aplicam-se aos loteamentos de interesse social as tabelas de vias de circulação, quarteirões e lotes desta lei.

Art. 44 Os índices e taxas urbanísticas incidentes sobre os lotes serão definidos em lei própria.

Subseção III
Dos loteamentos industriais

Art. 45 Os loteamentos industriais somente poderão ser instalados mediante criação de zona específica no Plano Diretor, respeitando as tabelas de vias de circulação, quarteirões e lotes desta lei.

§ 1º A tramitação dos processos de loteamentos industriais, junto aos órgãos municipais, obedecerá ao mesmo trâmite de loteamentos.

§ 2º O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir, a critério da Administração, a construção de creche, escola ou outros aparelhos públicos, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades. Fica autorizada a cedência da área institucional para construções com estes fins, se necessário.

§ 3º As áreas institucionais e áreas livres de uso público não poderão ser inferiores a 5% (cinco por cento) da área útil parcelável.

Subseção IV
Loteamento de acesso controlado

Art. 46 No caso de loteamentos de acesso controlado, fica autorizado o Município 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.

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 47 A instituição de loteamento de acesso controlado não poderá prejudicar o fluxo de veículos e obstruir os sistemas viários.

Art. 48 No Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser prevista solução para acesso de veículos sem prejuízo do trânsito do entorno.

Art. 49 A concessão se dará a título precário, mediante "Termo de Concessão Administrativa de Uso", conforme anexo I e registrado no Registro de Imóveis.

§ 1º A concessão pública a que se refere o "caput" do presente artigo será sempre em favor da "Associação de Moradores do Loteamento", que reúna no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) dos proprietários ou promitentes compradores dos lotes.

§ 2º Fica garantido o acesso de toda população ao empreendimento, desde que, devidamente identificada através de documento oficial ou outro meio que o substitua.

§ 3º A extinção ou dissolução da "entidade concessionária", a alteração da destinação de uso de qualquer bem público concedido e o descumprimento de qualquer uma das cláusulas estabelecidas no "Termo de Concessão Administrativa de Uso", conforme minuta constante no Anexo I desta Lei, implicará na automática extinção da concessão, revertendo, no mesmo ato, ao Município, os bens públicos concedidos.

**CAPÍTULO IV
DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

Art. 50 Fica autorizada a implantação de "condomínios de lotes" quando localizados na Zona Urbana do Município, observando o estabelecido e demais limitações previstas nesta Lei, bem como na Lei federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no decreto-lei nº 271/67, Lei Estadual 10.116/1994 e Código Civil, no que couber, Lei Federal 6.766/1979 e outras pertinentes.

Art. 51 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. A critério do Município, a área a ser transferida poderá se situar em local diverso, desde que respeitada a equivalência de valores. Também, a critério do Município, esta área poderá ser composta de mais de um lote, respeitando-se as dimensões das tabelas de lotes.

§ 1º Nas áreas institucionais, originadas dos condomínios, deverá constar na matrícula, o condomínio que a originou.

§ 2º Os condomínios que trata esta Lei deverão respeitar os seguintes requisitos:

I - 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.

II - Deverá ser observado o 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 (duzentos e setenta e cinco metros).

III - **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.**

IV - Além do afastamento previsto no artigo anterior, na testada do empreendimento será exigido recuo frontal adicional mínimo de mais 3,00 metros numa extensão mínima de 60 metros. Este recuo 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

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

sólidos.

V - 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.

VI - O recolhimento do lixo domiciliar e condominial, intramuros, será de exclusiva responsabilidade do condomínio.

VII - Os condomínios devem ser limitados fisicamente através de paramento executado em material durável, separando claramente seus limites:

a) O paramento deverá possuir altura máxima de 3,00m (três metros).

b) Quando os condomínios fizerem frente para rodovias estaduais ou federais, também deverão respeitar as exigências do órgão responsável.

VIII - Havendo ligação com rodovias federais e estaduais, o acesso deverá ser autorizado pelo órgão competente.

IX - Os condomínios de lotes 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.

§ 3º 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.

Art. 52 Nas áreas contíguas de condomínios de lotes já consolidados, para a implantação de novos condomínios, deverá ser prevista abertura de vias de circulação públicas de acordo com as tabelas desta lei, devidamente pavimentadas e com rede de esgoto pluvial.

Art. 53 Nos condomínios citados nesta Lei, são consideradas de propriedade comum dos condôminos:

I - Vias de circulação;

II - As edificações e as demais áreas de uso comum internos;

III - As áreas de lazer e recreação internas;

IV - As áreas internas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários com seus respectivos elementos;

V - Os paramentos externos e as faixas "não-edificáveis" ao longo dos mesmos;

VI - As guaritas;

VII - As obras de infraestrutura previstas nesta Lei e outras que porventura existirem;

§ 1º O previsto no presente artigo deverá constar na convenção do condomínio, ser demarcado em planta e constar em memorial descritivo.

§ 2º Será de responsabilidade exclusiva dos condôminos, a manutenção das áreas e bens de uso comum de propriedade de todos os condôminos.

Art. 54 Nos "condomínios de lotes", é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial,

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

esgotos sanitários e obras de pavimentação, sinalização e áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos sua manutenção. No caso de as redes atingirem lotes de terceiros deverá ser instituída servidão de passagem a ser registrada em matrícula do Registro de Imóveis.

Art. 55 Os condomínios estão sujeitos a tramitação dos documentos citados no Capítulo V, por ocasião do estudo de viabilidade e da apresentação do projeto definitivo.

§ 1º Os condomínios de lotes, após a aprovação, deverão apresentar a convenção definitiva registrada e o regimento interno, com a descrição exata das áreas, bens e edificações de uso comum, áreas de uso privativo, APP's, áreas "não - edificáveis" e outras se existirem, e ainda, os quadros de I a VIII da Norma Brasileira - NBR - 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º Os documentos acima citados deverão ser submetidos à aprovação do município e ainda averbados e/ou registrados no Cartório de Registro de Imóveis, como condição de validade contra terceiros.

Art. 56 Os critérios de uso e ocupação do solo dos "condomínios de lotes", inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas pelo PDDUARI, Código de Obras e demais legislações e Normas pertinentes.

§ 1º A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá legislar sobre o uso e a ocupação do solo, desde que não transgridam o PDDUARI e as demais leis municipais, estaduais e federais pertinentes.

§ 2º A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, estando o mesmo sujeito diretamente às penalidades que lhes couberem.

§ 3º Os proprietários e/ou responsáveis pelos condomínios estão sujeitos às penalidades previstas nesta lei, conforme capítulo Das disposições penais.

Art. 57 As vias de acesso aos lotes e as áreas de usos comum internas dos condomínios, deverão observar os gabaritos mínimos previstos nas tabelas desta lei;

Art. 58 É de responsabilidade do proprietário ou responsável pelo condomínio, a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado pelo mesmo, ligando este às vias de circulação, obedecendo às regulamentações específicas.

Art. 59 Qualquer tipo de melhoria acima prevista terá sua necessidade avaliada pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

CAPÍTULO V
APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS DE LOTES
Seção I
Verificação de viabilidade

Art. 60 Preliminarmente à elaboração do projeto do empreendimento, o interessado deverá solicitar, através do sistema digital disponível, contendo os requisitos exigidos no art. 6º e no art. 10 da Lei nº 6.766/79, a viabilidade do empreendimento pretendido, acompanhado dos seguintes documentos:

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

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

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.;

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 raio 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, quando for o caso;

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.

XI - Licença Prévia - LP do órgão ambiental responsável.

Art. 61 Admitida a viabilidade do empreendimento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o Poder Público Municipal, através do órgão responsável, emitirá o TERMO DE VIABILIDADE constando o tipo de Empreendimento, Finalidade dos Lotes e Sistema de Tratamento de Efluentes Sanitários.

Art. 62 O Termo de Viabilidade a que se refere o artigo anterior, terá validade de 1 (um) ano, a contar da data da expedição.

Seção II
Do projeto definitivo

Art. 63 O projeto elaborado a partir do Termo de Viabilidade, e com base no que determina a presente Lei, bem como as demais legislações pertinentes, será apresentado para análise nos órgãos competentes do Município, por meio digital, mediante protocolo instruído com as seguintes peças obrigatórias:

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 6.766/79.

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.

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

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.

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 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.

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 - Projetos individuais complementares:

a) De sistema de tratamento de esgoto cloacal, através do sistema fossa-filtro-sumidouro, ETE - Estação de Tratamento de Esgoto ou outro sistema aprovado pelos órgãos competentes com respectivo memorial descritivo;

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

- 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)

XV - 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.

XVI - Comprovação de responsabilidade técnica de todos os projetos, laudos e outros que a legislação assim o determinar.

XVII - Certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel;

XVIII - Prova vintenária de domínio sobre o imóvel;

XIX - Certidão negativa de ônus real sobre o imóvel;

XX - 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.

Parágrafo único. Caso seja necessária, poderá ser feita aprovação prévia do projeto urbanístico e do memorial descritivo a fim de encaminhamento para concessionárias de fornecimento de água, energia elétrica e recolhimento de efluentes. Deve ficar claro, através de informação nos documentos, que não está autorizada a execução do empreendimento.

Art. 64 Satisfeitas as exigências e estando os projetos de acordo com a legislação pertinente, será emitido o TERMO DE APROVAÇÃO, no qual constará o tipo de empreendimento, zoneamento conforme PDDUARI, a finalidade dos lotes, restrições urbanísticas voluntárias e ambientais georreferenciadas, o sistema de tratamento de efluentes sanitários e a data final da validade das hipotecas para averbação na matrícula do Registro de Imóveis.

Seção III
Do alvará de execução

Art. 65 O Alvará de Execução será emitido após aprovado o projeto e apresentada a comprovação de responsabilidade técnica de execução por todos os projetos e da L.I. (Licença de Instalação).

Art. 66 Nos casos de loteamentos serão exigidos ainda, o termo de compromisso de execução, a

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> -
com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

averbação das hipotecas relativas à garantia e transferência das áreas públicas para o Município.

Art. 67 Nos casos de condomínios de lotes, serão exigidos o termo de compromisso de execução e a transferência das áreas institucionais para o Município.

Art. 68 Cumpridas estas etapas, será emitido ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

Art. 69 Os loteamentos já concluídos e entregues à responsabilidade do Município, ou aqueles cujo projeto tenha sido aprovado e em fase de implantação, poderão enquadrar-se como "loteamento de acesso controlado", mediante atendimento dos requisitos presentes nesta lei.

Art. 70 No caso de loteamentos, finalizadas as obras de acordo com o projeto aprovado e a apresentação das devidas licenças, deverá ser requerida vistoria para liberação de hipotecas, mediante recolhimento de taxa de acordo com o Código Tributário Municipal, para posterior emissão de TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO do empreendimento.

**CAPÍTULO VI
DAS GARANTIAS**

Seção I

Para loteamentos

Art. 71 Constituirão as garantias nos termos desta lei:

I - Hipotecas.

II - Termo de compromisso de execução de obras.

Art. 72 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.

Art. 73 O Registro 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.

Art. 74 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.

Art. 75 O empreendedor deverá apresentar o "termo de compromisso de execução de obras", de conformidade com o estabelecido na presente lei.

Art. 76 No termo de compromisso o empreendedor se obrigará a:

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

II - 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;

III - Facilitar a fiscalização permanente da Administração Municipal, na execução das obras projetadas;

IV - 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.

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 77 A liberação das áreas hipotecadas somente será feita depois do recebimento do empreendimento por parte do Município.

Art. 78 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.

Art. 79 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.

Art. 80 Verificado, ao término do prazo ou da prorrogação, o inadimplemento de qualquer uma das condições de licenciamento do loteamento, a hipoteca será executada pelo Município, não eximindo o empreendedor das sanções cíveis e penais, inclusive previstas na Lei Federal nº 6.766/79.

Seção II
Para Condomínios de Lotes

Art. 81 Constituirá a garantia nos termos desta lei o termo de compromisso de execução de obras.

Art. 82 O empreendedor deverá apresentar o "termo de compromisso de execução de obras", de conformidade com o estabelecido na presente lei.

Art. 83 No termo de compromisso o empreendedor se obrigará a:

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

II - 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.

III - Facilitar a fiscalização permanente da Administração Municipal, na execução das obras projetadas.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 84 Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, o órgão responsável do Município notificará o proprietário do empreendimento ou seu responsável técnico e concederá prazo de até 30 (trinta) dias para a regularização da ocorrência.

§ 1º A verificação de infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após a conclusão das obras.

§ 2º No caso de descumprimento das exigências constantes na notificação no prazo concedido, será lavrado Auto de Infração, bem como aplicação de multa, conforme estabelecido em lei.

§ 3º No caso de descumprimento do Auto de Infração ou não pagamento da multa, será Lavrado o Auto de Embargo de Obra, ficando proibida a continuidade até sua regularização, incluindo-se aí o pagamento de eventuais multas.

Art. 85 Da penalidade do embargo ou multa poderá o interessado, provado o depósito desta, recorrer administrativamente, sem efeito suspensivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação.

Art. 86 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.

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

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 desprezar, 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;

VII - 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;

Art. 87 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.

Parágrafo único. 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.

Art. 88 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;

Art. 89 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.

Art. 90 No caso em que empreendimento for executado por pessoa jurídica de direito privado, cada um dos seus sócios responderá solidariamente pelos encargos do empreendimento, mesmo que se trate de sociedade de capital ou por quotas de responsabilidade limitada.

Art. 91 As disposições penais da presente lei não excluem as penalidades previstas na Lei Federal 6.766/79.

**CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 92 Concedido o alvará de licença do empreendimento, o empreendedor terá o prazo de um ano para iniciar as obras.

Parágrafo único. 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.

Art. 93 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.

Art. 94 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.

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 95 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.

Art. 96 A prorrogação que trata este artigo, fica sujeita à aprovação do Município e recolhimento da respectiva taxa de prorrogação, prevista no Código Tributário Municipal.

Art. 97 Enquanto as vias de comunicação e demais áreas do loteamento não passarem ao domínio do Município o empreendedor será responsável pelos tributos incidentes.

Art. 98 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.

Art. 99 A validade da aprovação dos projetos será de 180 (cento e oitenta), para que sejam registrados junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º 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.

§ 2º Caso haja mudanças na legislação, os projetos deverão adequar-se às mesmas para ter suas aprovações revalidadas.

Art. 100 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.

Art. 101 O Município, ao receber a comunicação do Oficial do Registro de Imóveis de que o empreendimento foi registrado, providenciará o tombamento das áreas transferidas.

**CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 102 O Poder Executivo regulamentará, no que couber, a presente Lei.

Art. 103 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DE VERANÓPOLIS, em 13 de Novembro de 2024.

WALDEMAR DE CARLI, Prefeito.

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I AO PL N° 658/2024.

**TERMO DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO PARA LOTEAMENTO
DE ACESSO CONTROLADO**

Pelo presente instrumento, o MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CNPJ nº 98.671.597/0001-09, doravante denominado CONCEDENTE, com sede na RUA ALFREDO CHAVES nº 366, nesta cidade de VERANÓPOLIS - RS, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, (XXXXXXX), portador da Cédula de Identidade RG nº (XXXXXXX) e inscrito no CPF/MF nº (XXXXXXX), residente e domiciliado à (XXXXXXX), nº (XXX), Bairro XXXXX, confere, na forma de Concessão Administrativa de Uso à (xxxxxxxxxxx), doravante denominada CONCESSIONÁRIA, com sede na (xxxx), s/ nº (xxxx), Município de VERANÓPOLIS, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob nº (xxxxxxxxxxx), neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, (xxxxxxxxxxx), portador da CI/RG nº (xxxxxxx) e inscrito no CPF/MF sob nº (xxxxxxx), o fechamento, utilização e vigilância exclusiva particular do parcelamento denominado "(xxxxxxxxxxx)", inserido na Zona Urbana do Município de VERANÓPOLIS, através da Lei nº 5056 de 25 de Maio de 2007, obedecidas as seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A CONCEDENTE autoriza a CONCESSIONÁRIA, a condicionar a utilização dos logradouros ou vias de circulação, as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, bem como os respectivos equipamentos do referido Loteamento, áreas livres de uso público, exclusivamente aos moradores do "(xxxxxxxxxxx)", bem como as seguintes áreas públicas destinadas ao uso institucionais abaixo discriminadas:

EXEMPLO:

ÁREAS PÚBLICAS INTERNAS A CONCESSÃO DE FECHAMENTO

ITEM	NUMERAÇÃO	DESTINAÇÃO
1	ELO 1	ÁREA DE ESPAÇO LIVRE
2	PO 1	ÁREA PÚBLICA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
3	RUA C	SISTEMA VIÁRIO
4	RUA D	SISTEMA VIÁRIO
5	RUA E	SISTEMA VIÁRIO
6	OUTROS	OUTROS

EXEMPLO:

QUADRAS INTERNAS A CONCESSÃO DE FECHAMENTO

ITEM	NUMERAÇÃO QUADRAS	NUMERAÇÃO LOTES
7	A1	09
8	B1	23

CLÁUSULA SEGUNDA: A presente Concessão Administrativa de Uso é feita por tempo indeterminado, em caráter gratuito e a título precário, não gerando qualquer privilégio a CONCESSIONÁRIA ou prerrogativa contra a CONCEDENTE, bem como deverá ficar assegurado o livre acesso da população as áreas e as coisas públicas existentes no loteamento.

CLÁUSULA TERCEIRA: O presente Termo poderá ser rescindido por qualquer uma das partes somente quando comprovado "relevante interesse público", sendo que, a parte que resolver rescindi-lo deverá enviar um aviso prévio de 120 (cento e vinte) dias à outra.

Parágrafo único: as áreas concedidas deverão ser restituídas em perfeito estado de conservação, como recebidas, sob pena restituição pecuniária.

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

CLÁUSULA QUARTA: A CONCESSIONÁRIA se obriga à manutenção e conservação, ordinárias, de todas as áreas e logradouros ou vias de circulação; execução da coleta de lixo em vias públicas com a respectiva entrega do mesmo em local que vier a ser indicado pela CONCEDENTE, manutenção, identificação e cercamento das - APP; arborização das vias existentes; substituição de luminárias; colocação de placas com a nomenclatura das ruas; garantir o acesso de qualquer representante do Poder Público, bem como de terceiros concessionários ou responsáveis pelos serviços públicos à população, agindo nesta qualidade; enfim a CONCESSIONARIA, assume todos os compromissos públicos dentro do loteamento.

CLÁUSULA QUINTA: Todas as obrigações assumidas no presente Termo são de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, correndo às suas exclusivas expensas.

CLÁUSULA SEXTA: A CONCESSIONÁRIA poderá, a fim de dar cumprimento às obrigações assumidas perante a CONCEDENTE descritas no presente Termo, e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas.

CLÁUSULA SÉTIMA: A CONCESSIONÁRIA se obriga a proceder o fechamento do empreendimento, com muro divisório em toda a extensão do residencial, com altura prevista em legislação Municipal pertinente, bem como, a instalação de portaria de acesso, cujo perímetro obedecerá aos seguintes limites e confrontações: "A Concessão do Fechamento, tem início."

CLÁUSULA OITAVA: As edificações pertencentes ao Loteamento deverão atender às exigências urbanísticas previstas na Lei do PDDUARI, Código de Obras e demais leis pertinentes, sem prejuízo das restrições estabelecidas pela CONCESSIONÁRIA, podendo estas ser mais abrangentes ou rigorosas, desde que não contrariem as legislações Municipais, Estaduais e Federais.

CLÁUSULA NONA: Será assegurado o livre acesso da população ao loteamento, bem como que não haverá obstrução da malha viária do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA: A presente concessão não isenta, nem tampouco reduz a CONCESSIONÁRIA e, por conseguinte os proprietários, do pagamento de tributos Municipais, Estaduais e Federais.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A CONCESSIONÁRIA, com a assinatura do presente Termo, manifesta o seu acordo expresso com as condições nele estabelecidas devendo cumpri-lo na íntegra sob pena de rescisão sumária.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: As partes elegem o Foro de Veranópolis, com a exclusão de qualquer outro, para dirimir as questões emergentes deste Termo de Concessão, ou que dele decorrem.

E por estarem as partes justas e compromissadas, firmam o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para seus representantes, na presença de duas testemunhas abaixo.

Veranópolis, xx de xxxx\ de 2xxx.

MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS

Prefeito Municipal

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO (XXX) CNPJ:

Diretor

Presidente

Testemunhas:

1. _____ 2. _____

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> -
com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II AO PL Nº 658/2024.

MODELO DE TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS

Perante o Município de Veranópolis, o EMPREENDEDOR(A): [QUALIFICAÇÃO], em conjunto com:

Fiadores: [NOME E QUALIFICAÇÃO].

Responsável técnico: [NOME, ENDEREÇO, TELEFONE E QUALIFICAÇÃO].

Com fundamento na Lei Municipal nº XXXX/XX e em face da aprovação do [NOME DO EMPREENDIMENTO], a ser executado no imóvel registrado sob matrícula nº [REGISTRO DE IMÓVEIS], o empreendedor já qualificado, comprova:

- a) A transferência ao Município, de forma gratuita e mediante escritura pública, as áreas públicas e/ou institucionais definidas no projeto urbanístico aprovado, mediante apresentação das respectivas matrículas.
- b) A hipoteca em favor do Município no percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos lotes resultantes do loteamento, mediante apresentação das respectivas matrículas.

DESTA FORMA, ASSUME O COMPROMISSO DE:

- a) Executar, às suas expensas, até a data [PRAZO FIXADO NO CRONOGRAMA], todas as obras constantes dos projetos e memoriais descritivos aprovados, bem como cumprir fielmente as especificações constantes nos mesmos;
- b) Executar a colocação dos marcos de alinhamentos conforme memorial descritivo;
- c) Facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras;
- 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.
- e) No local do empreendimento afixar placa com tamanho mínimo de 2,00 metros x 1,50 metros, na qual deverá constar o tipo de empreendimento, empreendedor, responsável técnico e seu prazo de conclusão, devendo permanecer íntegra até a conclusão das obras.

Cláusula 1ª - Os fiadores acima qualificados assumem como principais e solidários pagadores de todas as obrigações assumidas pelo(a) empreendedor(a) acima qualificado(a).

Cláusula 2ª - Pelo presente, os fiadores passam a serem devedores solidários das referidas obrigações, conforme projeto aprovado, sendo credor desta caução fidejussória o Município de Veranópolis. Os fiadores renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827 do Código Civil.

Cláusula 3ª - A garantia prestada neste ato se tornará eficaz quando se efetivar qualquer parcelamento da área, sejam decorrentes de contrato de compromisso de compra e venda ou de qualquer outra modalidade de ato jurídico, mesmo não havendo sido cumpridas as normas legais reguladoras dos loteamentos.

Cláusula 4ª - A fiança ora prestada perdurará até que todas as obrigações do(a) empreendedor(a) sejam cumpridas.

Cláusula 5ª - Caso o Município assumira a conclusão do empreendimento todas as despesas geradas com tal finalidade serão igualmente suportadas pelo(a) empreendedor(a) e pelos fiadores.

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

Cláusula 6ª – As pessoas abaixo assinadas declaram-se cientes e concordes que todas as obras e serviços exigidos pela Lei, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo(a) empreendedor(a) nas vias e logradouros públicos em geral e nas áreas destinadas a uso público especial, passarão a integrar o domínio público municipal, desde a data do registro do loteamento sem qualquer indenização.

Cláusula 7ª – O(a) empreendedor(a) tem ciência que o Município de Veranópolis somente expedirá alvará de licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após serem vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana pelo Município de Veranópolis.

Cláusula 8ª – O(a) empreendedor(a), o responsável técnico juntamente com os fiadores, são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências da Lei Municipal nº XXXX/XXXX, na execução das obras do loteamento.

E assim, por estarem de acordo, assinam o presente para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Veranópolis, [DATA].

EMPREENDEDOR (A)

FIADOR

FIADOR

RESPONSÁVEL TÉCNICO

MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS

Rua Alfredo Chaves, 366 - Fone/Fax: (54) 3441.1477 - CEP: 95330-000 - VERANÓPOLIS - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://atos.veranopolis.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: DCJW7HA7AYHLJLX

- ESTUDO TÉCNICO -

LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE
VERANÓPOLIS

Elaborado por:

Equipe Técnica - Município de Veranópolis

Assessoria Jurídica - Município de Veranópolis

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	04
JUSTIFICATIVA.....	08
OBJETIVOS.....	09
CONCEITOS.....	11
DAS PREMISSAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	13
DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU.....	14
DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA- ZUE.....	16
DAS RESTRIÇÕES E PROIBIÇÕES.....	18
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO.....	22
DOS QUARTEIRÕES.....	34
DOS LOTES.....	36
DESMEMBRAMENTOS, FRACIONAMENTOS e REMEMBRAMENTOS.....	39
LOTEAMENTOS, CONDOMÍNIOS DE LOTES E SÍTIOS DE LAZER.....	42
DESTINAÇÃO DE ÁREAS PARA MUNICÍPIO.....	42
INFRAESTRUTURA BÁSICA.....	62
DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	63
CONCLUSÃO.....	70
BIBLIOGRAFIA.....	71

INTRODUÇÃO

O Município de Veranópolis, pertencente à região da serra gaúcha compreende uma área de 289.397 quilômetros quadrados e uma população de 24.021 habitantes, conforme Censo do IBGE de 2022. Nesta área, o perímetro urbano compreende aproximadamente 9,68 quilômetros quadrados e o restante, atualmente, enquadra-se em área rural.

O Município atualmente não possui legislação que verse sobre ordenamento territorial concernente ao parcelamento do solo, sendo aplicável a legislação federal e estadual pertinentes, em especial a Lei Federal 6.766/1979. Entretanto, as particularidades do Município de Veranópolis, considerando a expansão na oferta de empregos através do estabelecimento de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, predizem que há tendência no crescimento do Município, exigindo o estabelecimento de diretrizes para ordenamento territorial do Município.

Os principais indicadores do Município de Veranópolis que foram considerados no presente estudo foram os seguintes:

Veranópolis¹ possui o 9º melhor Índice de Desenvolvimento Sócio-Econômico no Estado (índice de 0,788 em escala até 1,00), segundo a Fundação de Economia e Estatística (FEE) do Rio Grande do Sul. Já pelo Índice de Desenvolvimento Humano, divulgado pelo IPEA, Veranópolis alcança nota 0,850 (também em uma escala até 1,00).

Dados da População:

- População: 26.533 (dados estimados pelo IBGE em 2020)
- Densidade Demográfica: 78,83 hab/km² (dados 2010)
- Situação domiciliar - Área Urbana: 87% = 19.843 pessoas (dados 2010)
- Situação domiciliar - Área Rural: 13% = 2.967 pessoas (dados 2010)
- Faixa etária da População Veranense: 0 a 24 anos = 32,3% / 25 a 59 anos = 52,4% / +60 anos = 15,3% (dados 2010)
- Sexo: Masculino = 48,7% dos habitantes / Feminino = 51,3% dos habitantes (dados 2010)

Outros dados:

- Principais vias de Acesso: BR 470, RS 359 e RS 355.
- Altitude: 705 metros
- Clima: Subtropical

Distâncias:

¹ Extraído do site do Município, com base em dados do IBGE.

- Porto Alegre: 170 Km
- Bento Gonçalves: 40 Km
- Caxias do Sul: 80 Km
- Nova Prata: 20 Km
- Passo Fundo: 120 Km
- Taxa de analfabetismo (2010): 2,7 %
- Expectativa de Vida ao Nascer (2000): 75,3 anos
- Coeficiente de Mortalidade Infantil (2007): 8,70 por mil nascidos vivos
- PIB (2011): R\$ 789.274,000
- PIB per capita (2011): R\$ 34.216,58
- Exportações Totais (2007): U\$ FOB 59.475.198
- Data de criação: 15/01/1898 (Decreto nº 124-B)
- Município de origem: Lagoa Vermelha

A economia do Município atualmente está distribuída da seguinte forma:

- Indústria de transformação: 69,43%
- Produção e extração animal e vegetal: 9,64%
- Comércio varejista: 8,67%
- Comércio atacadista: 5,47%
- Indústria de beneficiamento: 1,05%
- Indústria extrativa mineral: 0,01%
- Indústria de montagem: 0,01%

O presente estudo visa embasar o projeto de lei e as diretrizes estabelecidas no texto legal, de acordo com as potencialidades do Município, da observação da ocupação do solo e tendências de crescimento natural do território.

O estudo foi realizado pelos setores técnico e jurídico, com a participação de servidores do Município com formação em Arquitetura e Urbanismo, Direito e Engenharia Civil.

O embasamento técnico e jurídico adotado para a elaboração do presente estudo compreende os seguintes instrumentos legais e normativos:

Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988.

Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento de Solo Urbano e dá outras providências.

Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade.

Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Lei Federal n. 11.428, de 22 de dezembro de 2006. Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências.

Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n^o 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^o 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n^o 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n^o 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

Lei Federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis n^{os} 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis n^{os} 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória n^o 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Lei n. 11.445, de 5 de janeiro de 2007. Estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico; altera as Leis nos 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.036, de 11 de maio de 1990,

8.666, de 21 de junho de 1993, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; revoga a Lei no 6.528, de 11 de maio de 1978; e dá outras providências.

Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências.

Lei Ordinária n. 10.116 do Estado do Rio Grande do Sul, de 23 de março de 1994. Institui a Lei do Desenvolvimento Urbano, que dispõe sobre critérios e requisitos mínimos para a definição e delimitação de áreas urbanas e de expansão urbana, sobre as diretrizes e normas gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, sobre a elaboração de planos e diretrizes gerais de ocupação do território pelos Municípios e dá outras providências.

Resolução CONSEMA n. 372/2018. Dispõe sobre os empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, passíveis de licenciamento ambiental no Estado do Rio Grande do Sul, destacando os de impacto de âmbito local para o exercício da competência municipal no licenciamento ambiental.

Lei Municipal n. 7.577, de 22 de dezembro de 2020. Dispõe Sobre O Plano Diretor De Desenvolvimento Urbano Ambiental e Rural Integrado - PDDUARI do Município de Veranópolis, Estabelecendo as Diretrizes Gerais da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial, e dá Outras Providências.

Lei Municipal n. 1.687, de 27 de novembro de 1980. Institui o Código de Obras e dá outras providências.

Lei Municipal n. 5.605, de 08 de setembro de 2009. Institui o Código De Posturas do Município de Veranópolis e dá outras providências.

Lei Municipal n. 7.100, de 20 de dezembro de 2017. Disciplina o Sistema Tributário do Município, consolida leis e dispõe sobre o Código Tributário Municipal.

Demais legislações pertinentes.

Normas Técnicas da ABNT aplicáveis.

JUSTIFICATIVA

O ordenamento territorial é premissa do Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/2001) e prevê que os Municípios estabeleçam diretrizes para uso e ocupação do solo, visando o planejamento da cidade, crescimento ordenado e expansão justa e sustentável do território.

O ordenamento territorial desempenha um papel fundamental na gestão eficiente dos recursos naturais e da infraestrutura, atuando como um instrumento crucial para evitar a dispersão desordenada e a urbanização excessiva. Essa abordagem estratégica resulta em uma utilização mais racional de água, energia e outros recursos essenciais, promovendo a sustentabilidade ambiental.

O parcelamento do solo para fins urbanos é regulado pela Lei Federal 6.766/1979, norma geral de direito urbanístico que estabelece os parâmetros mínimos para aprovação de empreendimentos de parcelamento do solo, com intuito de ampliar a cidade. Todavia, os Municípios podem e devem editar normas legais locais para disciplinar a matéria de acordo com suas peculiaridades².

Nas últimas décadas foi possível observar um aumento desorganizado e intenso da ocupação urbana nas grandes metrópoles do Brasil, resultando em mudanças profundas nos aspectos ambientais, culturais e sociais. Com mais de 80% da população brasileira residindo nas áreas urbanas atualmente, essa tendência tem gerado desafios complexos, incluindo o comprometimento do ambiente, o agravamento das disparidades sociais e a exclusão da população de baixa renda, que muitas vezes é forçada a ocupar espaços inadequados para uma moradia digna.

Ao planejar o crescimento de maneira ordenada é possível otimizar a oferta de serviços públicos como transporte, saúde, educação e segurança, tornando-os mais acessíveis e eficientes.

Ao assegurar a oferta de espaços públicos, áreas de preservação ambiental e equipamentos comunitários, o ordenamento territorial não apenas molda a paisagem urbana, mas também contribui significativamente para a melhoria da qualidade de vida da população. Essa intervenção planejada propicia um ambiente mais saudável, acessível e seguro, refletindo diretamente no bem-estar das comunidades.

O planejamento do território, ao buscar uma distribuição equitativa das oportunidades econômicas, desempenha um papel crucial na prevenção da concentração excessiva de atividades em determinadas áreas. Essa abordagem favorece a criação de empregos e estimula

² Guia de Parcelamento do Solo Urbano para Municípios e da Regularização Fundiária Urbana (MPMG).

o crescimento econômico em diversas regiões, promovendo um desenvolvimento mais equilibrado e sustentável.

Além disso, o ordenamento territorial estabelece um arcabouço jurídico claro, delineando os direitos e responsabilidades dos proprietários e promotores imobiliários. Esse aspecto não apenas contribui para a segurança jurídica, simplificando os processos de licenciamento, mas também reduz a probabilidade de conflitos legais associados ao desenvolvimento urbano.

A implementação eficaz do ordenamento territorial requer a participação ativa da comunidade. Esse envolvimento não apenas promove a transparência nas decisões relacionadas ao desenvolvimento urbano, mas também impulsiona a inclusão social, garantindo que as necessidades locais sejam consideradas de maneira integral.

Considerando a necessidade de uma regulamentação da forma de organização do crescimento da cidade, disciplinando no que couber, a Lei Federal 6.766/1979 e demais legislações estaduais, federais e municipais aplicáveis, o presente estudo técnico visa essencialmente estabelecer parâmetros para crescimento da cidade considerando aspectos de mobilidade urbana, expansão horizontal do uso do solo, melhoria nos espaços e equipamentos urbanos e comunitários e garantia de sustentabilidade ao meio ambiente e preservação de ecossistemas naturais.

Por fim, o ordenamento territorial pode incorporar medidas destinadas a preservar e promover o patrimônio cultural, arquitetônico e histórico. Dessa forma, o crescimento urbano é orientado de maneira a respeitar e valorizar a identidade local, garantindo um desenvolvimento que preserve as raízes e a singularidade de cada comunidade.

Além deste contexto, o uso do solo do Município de Veranópolis expande-se além de seu perímetro urbano, onde se faz necessária o estabelecimento de diretrizes específicas para seu uso e ocupação.

OBJETIVOS

- Definir critérios para o parcelamento do solo, promovendo um crescimento urbano planejado e evitando a ocupação desordenada e a instalação de loteamentos clandestinos.
- Incorporar medidas que promovam a preservação ambiental, recursos hídricos e ecossistemas, assegurando um desenvolvimento que respeite o meio ambiente.

- Estabelecer normas para a criação de infraestrutura básica, como redes de saneamento, energia, transporte e acesso a serviços públicos, garantindo a qualidade de vida da população.
- Buscar a distribuição equitativa de espaços públicos, equipamentos comunitários e oportunidades econômicas, evitando a concentração excessiva de atividades em determinadas áreas.
- Estabelecer regras claras e transparentes para os processos de parcelamento do solo, proporcionando segurança jurídica aos proprietários e promotores imobiliários.
- Incentivar a participação ativa da comunidade no processo de parcelamento do solo, promovendo a transparência nas decisões e incorporando as necessidades locais.
- Integrar medidas para a preservação e valorização do patrimônio cultural, arquitetônico e histórico, contribuindo para a identidade e memória da região.
- Estimular a criação de áreas destinadas à habitação de baixa renda, promovendo a inclusão social e mitigando a exclusão de populações menos favorecidas.
- Estimular e disciplinar a ocupação do solo para instalação e crescimento para uso industrial, fomentando o crescimento econômico da cidade, a oferta de empregos, respeitando o meio ambiente e promovendo sua sustentabilidade.
- Incorporar diretrizes que aumentem a resiliência urbana a desastres naturais e eventos climáticos extremos, visando a segurança e bem-estar da população.
- Implementar mecanismos de monitoramento e avaliação constante do desenvolvimento urbano, permitindo ajustes na legislação para atender às necessidades emergentes da comunidade.
- Criar mecanismos para promover a expansão urbana e a organização territorial nas zonas contíguas ao perímetro urbano, além de criar mecanismos de urbanização específica nas áreas rurais.

A criação de uma lei de parcelamento do solo alinhada a esses objetivos contribuirá para um desenvolvimento urbano sustentável, equitativo e adaptável às demandas da sociedade.

CONCEITOS

Para fins de elaboração da lei de parcelamento do solo, foram definidos conceitos que perfazem o texto legal e que compreendem os seguintes tópicos.

LOTEAMENTO (ABERTO OU DE ACESSO CONTROLADO): que é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes e com a implantação da infraestrutura prevista nesta lei.

FRACIONAMENTO OU DESDOBRO: é a subdivisão de lote aproveitando o sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

CONDOMÍNIOS DE LOTES: Obedece às mesmas normas do condomínio edilício, previstas na Lei Federal 4.591/64 e decreto-lei 271/1967 além do artigo nº 1358-A do Código Civil. Neste tipo de condomínio não existe envolvimento do Município quanto a infraestrutura, já que se trata de área privada (intramuros), incumbindo ao empreendedor a construção e aos condôminos a manutenção. Considera-se condomínio de lotes a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, que implique na abertura de novos logradouros ou vias de circulação ou ainda o prolongamento, modificação e ampliação das já existentes, com a implantação da infraestrutura aqui prevista. Os condomínios de lotes, obrigatoriamente, deverão ter normas e legislação condominial próprias, Convenção de Condomínio e Regimento Interno, conforme o capítulo exclusivo desta Lei, sem prejuízo de outras normas que o definam.

FUSÃO OU REMEMBRAMENTO: é o procedimento administrativo que resulta na união de dois ou mais lotes / glebas adjacentes. A área resultante de remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel.

SÍTIOS DE LAZER: Define-se sítio de lazer como sendo o imóvel localizado na Zona de Urbanização Específica, com finalidades exclusivas de residencial unifamiliar, de lazer, uso residencial temporário e para a instalação de empreendimento turístico de notório interesse paisagístico e socioeconômico local.

SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO: o conjunto de vias públicas que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas.

EQUIPAMENTOS URBANOS: os serviços de abastecimentos de água, luz, coleta de águas pluviais, esgoto sanitário e redes de cabeamento.

ÁREAS INSTITUCIONAIS: São aquelas que serão utilizadas pelo ente público para implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: os de natureza cultural, educacional, administrativo, de saúde, lazer e similares, tais como escolas, teatros, bibliotecas, museus, postos de saúde, etc.

ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO: os reservados a praças, parques, jardins, arborização e similares.

FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: prevista no art. 5º da Lei n.º 6.766/79 e compreendido por um recuo, definido no Anexo XXII do PDDUARI e nas legislações federal e estadual aplicáveis.

PASSEIO PÚBLICO: a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito carroçável da via pública.

PASSAGEM PARA PEDESTRES: Via de circulação de uso exclusivo para pedestres, não adjacente à rua, que se interliga a outra via de comunicação.

QUARTEIRÃO: a área de terras, subdividida ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de circulação ou entre essas e outras linhas e pontos de identificação.

GLEBA: Porção de terra que não foi submetida a parcelamento com fins urbanos. Quando parcelada regularmente, a gleba deixa de existir juridicamente e o imóvel parcelado passa a existir como lotes e/ou áreas públicas.

LOTE: é a unidade autônoma servida de infraestrutura, resultante de processo de ordenamento territorial.

FINALIDADE DO LOTE: definição do tipo de ocupação podendo ser: residencial (unifamiliar, multifamiliar), comercial, mista, industrial, interesse social, áreas de preservação permanente ou de uso institucional.

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO: É a modalidade de loteamento, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou veículos, não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados.

EMPREENDIMENTO: modificação de áreas de terras através das formas de ordenamento territorial no perímetro urbano, zona de expansão urbana ou zona de urbanização específica.

EMPREENDEDEDOR: proprietário do imóvel a ser modificado através das formas de ordenamento territorial e que responde pela implantação do mesmo.

UNIDADES AUTÔNOMAS¹: É a unidade privativa individualizada e discriminada que compõe o condomínio.

ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS³: São aquelas destinadas à implantação de infraestrutura e equipamentos de uso comum pelos titulares das unidades autônomas

FRAÇÃO IDEAL³: É a porção inseparável, pertencente a cada titular de unidade autônoma, correspondente ao percentual das áreas de uso exclusivo e das partes comuns, proporcionais às áreas das unidades autônomas, considerando o lote em sua totalidade.

FAIXAS DE DOMÍNIO³: São as faixas lindeiras às rodovias, ferrovias, metrovias ou redes, sob jurisdição distrital ou federal, declarada de utilidade pública (sendo ou não desapropriada). Quando rodovias são constituídas pelas pistas de rolamento, canteiros centrais, obras de arte de engenharia, acostamentos e faixas laterais de segurança destinadas ao aumento da capacidade da via.

LICENCIAMENTO AMBIENTAL³: É o procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas efetivas ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicadas ao caso.

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO³: É o índice de construção que, multiplicado pela área do lote, define o seu potencial construtivo, determinado pelo Plano Diretor do Município.

AFASTAMENTOS MÍNIMOS³: São as distâncias perpendiculares entre a edificação e as divisas de frente, fundo e laterais do lote.

TAXA DE OCUPAÇÃO³: É o percentual máximo da área do lote que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

DAS PREMISSAS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

O ordenamento territorial do Município de Veranópolis está amparado pela Constituição Federal e nas legislações estaduais que versam sobre o tema, inclusive sobre parcelamento de solo. Veranópolis editou legislação sobre parcelamento do solo em 1998, através da Lei 3.654/1998 e

³ Conceitos extraídos da Cartilha de Parcelamento de Solo do DF.

Lei 7.583/2021, que teve vigência até setembro de 2022, a qual foi revogada por inconstitucionalidade.

Recentemente, em 2020, foi aprovado Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Ambiental e Rural Integrado – PDDUARI, através da Lei Municipal 7.577/2020. A lei trata do uso e ocupação do solo no território do Município. A presente legislação complementa, no que couber, o Plano Diretor e substitui as legislações revogadas.

DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA - ZEU

À medida que Veranópolis cresce e se desenvolve, a ocupação do solo vem assumindo uma crescente demanda para o planejamento urbano e rural. Veranópolis possui uma ocupação de solo diversificada, onde se destacam os usos residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial, institucional e industrial.

Considerando a expansão do Município através da instalação de núcleos urbanos em áreas contíguas, que por vezes inserem-se em áreas não pertencentes ao perímetro urbano, mas que possuem características urbanas ou que, há o interesse na expansão urbana é que se faz necessária a criação da Zona de Expansão Urbana (ZEU). A finalidade é estabelecer parâmetros para uso e ocupação do solo para esses locais, visando o crescimento ordenado da cidade. Atualmente, as áreas adjacentes ao perímetro urbano são consideradas zonas rurais, mesmo que, por vezes, essas possuam características e usos assemelhados à zona urbana.

Essas áreas designadas para o crescimento têm o potencial de moldar o futuro das comunidades urbanas, mas sua criação deve ser cuidadosamente planejada e executada para garantir um desenvolvimento sustentável e equitativo. Para que possa ser implantada, a Zona de Expansão Urbana precede uma série de fatores, a considerar:

1. Planejamento Integrado: A criação de zonas de expansão urbana deve começar com um planejamento integrado que leve em consideração uma variedade de fatores, incluindo crescimento populacional projetado, necessidades de infraestrutura, preservação ambiental e o fortalecimento da coesão social. A participação ativa da comunidade local é crucial nesse estágio, garantindo que as necessidades e preocupações dos residentes sejam incorporadas ao processo de tomada de decisões.

2. Preservação Ambiental: Uma preocupação central durante a criação de zonas de expansão urbana deve ser a preservação do meio ambiente. É vital identificar e proteger áreas sensíveis,

como ecossistemas naturais, zonas hídricas e áreas de preservação permanente, garantindo que o desenvolvimento urbano não comprometa irreversivelmente a biodiversidade local. Veranópolis possui diversas áreas com ecossistemas a serem preservados e que devem ser cuidadosamente avaliados para implantação de restrições das ZEUs.

3. Infraestrutura Adequada: Para promover um crescimento saudável, é essencial planejar e avaliar a necessidade de infraestrutura projetada ou existente. Isso inclui vias de circulação adequadas, redes de abastecimento de água, saneamento básico, energia e serviços de saúde e educação. O acesso fácil a esses serviços contribui para a qualidade de vida dos residentes e fortalece o potencial econômico da zona de expansão.

4. Desenvolvimento Social Equitativo: A criação de Zonas de Expansão Urbana oferece a oportunidade de combater desigualdades sociais. Ao garantir a disponibilidade de habitação acessível, espaços públicos inclusivos e oportunidades de emprego, é possível criar comunidades mais equitativas. O planejamento urbano deve incluir políticas que promovam a diversidade socioeconômica e cultural, evitando a segregação e promovendo a coesão social.

5. Monitoramento Contínuo: A implementação bem-sucedida de Zonas de Expansão Urbana requer monitoramento contínuo e adaptação conforme as necessidades evoluem ao longo do tempo. Mecanismos de avaliação e retorno da comunidade podem identificar possíveis ajustes no planejamento, garantindo a sustentabilidade a longo prazo.

Os fatores que essencialmente trouxeram a necessidade de criação das Zonas de Expansão Urbana, de acordo com as demandas que vêm sendo recebidas pelo poder público municipal, compreendem essencialmente:

1. Crescimento Populacional: O aumento da população é uma das razões mais evidentes para a expansão urbana. O crescimento demográfico exige uma infraestrutura mais ampla, incluindo moradias, escolas, hospitais, e transporte público. A criação de uma zona de expansão permite acomodar esse aumento populacional de maneira planejada e eficiente.

2. Pressão Imobiliária: A demanda por espaços habitáveis nas áreas urbanas muitas vezes resulta em pressão imobiliária. A criação de uma zona de expansão ajuda a aliviar essa pressão, proporcionando espaço para o desenvolvimento de novos empreendimentos residenciais e comerciais, evitando a superlotação em áreas já consolidadas.

3. Desenvolvimento Econômico: A expansão urbana pode ser vista como um catalisador para o desenvolvimento econômico. A criação de novas zonas permite a instalação de empresas,

parques industriais e áreas comerciais, criando empregos e fomentando a atividade econômica. Isso contribui para a diversificação da economia local e para a atração de investimentos.

4. Melhoria da Infraestrutura: A expansão urbana oferece a oportunidade de planejar e implementar uma infraestrutura moderna e eficiente. Isso inclui a construção de vias de transporte, sistemas de abastecimento de água, redes de esgoto, fornecimento de energia e outros serviços essenciais. A criação de uma zona específica para expansão permite uma abordagem integrada na construção dessas infraestruturas.

5. Preservação Ambiental: Ao criar zonas específicas para expansão, as autoridades urbanas têm a chance de preservar áreas ambientalmente sensíveis nas regiões já urbanizadas. Isso contribui para a manutenção da biodiversidade, a proteção de ecossistemas locais e a promoção de práticas sustentáveis.

6. Planejamento Sustentável: Uma zona de expansão urbana bem planejada permite a implementação de práticas sustentáveis desde o início do desenvolvimento. Isso inclui o modelo de espaços urbanos com eficiência energética, o estímulo ao uso de transporte público, a incorporação de tecnologias verdes e a preservação de áreas de valor ecológico.

7. Melhoria da Qualidade de Vida: A expansão urbana planejada pode contribuir para a melhoria da qualidade de vida dos residentes, proporcionando habitação acessível, espaços públicos bem projetados, acessibilidade a serviços essenciais e a criação de comunidades inclusivas.

Em resumo, a criação de zonas de expansão urbana é justificada pela necessidade de enfrentar os desafios do crescimento populacional e promover um desenvolvimento sustentável, econômico e socialmente equitativo. Isso é essencial para garantir cidades vibrantes, resilientes e capazes de oferecer uma alta qualidade de vida para seus habitantes.

Considerando que a criação da Zona de Expansão Urbana deve ser precedida de estudos técnicos próprios, o Município elaborará legislação específica sobre o assunto, delimitando parâmetros específicos para uso e ocupação do solo.

DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA- ZUE

A Zona de Urbanização Específica (ZUE) é uma inovação legal na legislação do Município, considerando a necessidade de estabelecimento de regramento para uso e ocupação de solo situado em áreas rurais e que não sejam contíguas ao perímetro urbano.

A criação dessa zona visa essencialmente a possibilidade de instalação de atividades de lazer de curta permanência ou com características urbanas em determinada área rural do Município de forma isolada.

A criação de Zonas de Urbanização Específicas será realizada sob demanda do empreendedor ou ainda do poder público, mediante elaboração de estudos, especialmente voltados a preservação ambiental e infraestrutura existente ou a executar.

O Município já possui diversos locais onde existem sítios de lazer ou atividades com características rurais, situados na zona rural, os quais, atualmente não possuem regramento específico para uso e ocupação do solo a nível municipal. Considerando a tendência de crescimento desse tipo de empreendimento é que se faz necessária a criação dessa zona, visando o desenvolvimento integrado e planejado das áreas rurais potencializando as características naturais do Município.

A "zona de urbanização específica" refere-se a uma área delimitada dentro de uma cidade ou plano de desenvolvimento urbano que recebe um tratamento especial em termos de regulamentação e planejamento. Essa designação específica pode ser resultado de diversas considerações, como a necessidade de concentrar o desenvolvimento em áreas específicas para evitar a expansão desordenada, preservar recursos naturais ou promover um uso mais eficiente do solo urbano. Os aspectos relevantes sobre zonas de urbanização específicas caracterizam-se por:

1. Planejamento Específico: Zonas de urbanização específicas são geralmente delineadas com um plano urbanístico específico que visa atender a objetivos particulares. Esses objetivos podem incluir a criação de áreas residenciais de baixa densidade em zonas rurais, o desenvolvimento de pontos de lazer e turismo, a preservação ambiental ou a promoção de inovação e tecnologia.

2. Uso do Solo Específico: Cada zona de urbanização específica pode ter restrições e diretrizes claras quanto ao uso do solo. Por exemplo, uma zona pode ser destinada exclusivamente para fins residenciais, enquanto outra pode ser projetada para atividades turísticas ou de lazer. Essa segmentação visa otimizar o desenvolvimento de acordo com as necessidades e características específicas de cada área.

3. Preservação Ambiental: Em alguns casos, zonas de urbanização específicas são estabelecidas para preservar áreas ambientalmente sensíveis, como zonas de proteção de recursos hídricos, áreas verdes ou ecossistemas naturais. O objetivo é equilibrar o desenvolvimento urbano com a conservação ambiental.

4. Desenvolvimento Econômico Controlado: Essas zonas também podem ser usadas para direcionar o desenvolvimento econômico. Por exemplo, uma zona pode ser designada para incentivar o turismo, enquanto outra pode ser focada em atividades industriais. Isso permite uma abordagem mais estratégica para o crescimento econômico.

5. Participação Comunitária: O estabelecimento de zonas de urbanização específicas muitas vezes envolve um processo de participação comunitária. A consulta pública e a participação dos residentes são essenciais para garantir que as necessidades locais sejam consideradas e que o plano de desenvolvimento seja aceito pela comunidade.

6. Flexibilidade e Adaptação: Embora haja um plano específico para cada zona, é importante que essas áreas sejam flexíveis o suficiente para se adaptar às mudanças nas condições sociais, econômicas e ambientais ao longo do tempo. Isso pode exigir revisões periódicas da legislação e ajustes conforme as necessidades evoluam.

Em resumo, a criação de zonas de urbanização específica é uma ferramenta importante no planejamento territorial, permitindo uma abordagem mais direcionada e eficiente para o desenvolvimento do entorno do perímetro urbano de Veranópolis, ao mesmo tempo em que considera as características únicas de cada área e promove o equilíbrio entre crescimento e sustentabilidade.

DAS RESTRIÇÕES E PROIBIÇÕES

O capítulo que trata deste item, traz as proibições e restrições da lei de parcelamento, sendo oriunda da Lei Federal 6.766/79.

As restrições não impedem a intervenção na área, mas devem ser respeitadas, analisadas e aprovadas pelo Município. As restrições descritas na lei de ordenamento referem-se a três itens:

1 - Passagem de linha de transmissão, aqueduto, gasoduto ou outro, deverá ser respeitada a regulamentação dos órgãos competentes, visando o cumprimento integral das restrições por esses impostas.

2 - Em áreas com vegetação remanescente de Mata Atlântica, visando a preservação do bioma, mediante estudo específico que indicará as áreas passíveis de intervenção e as que devem ser preservadas.

A Constituição Federal de 1988 designou a Mata Atlântica como um patrimônio nacional do povo brasileiro, exigindo sua preservação. Além disso, é importante mencionar que sempre que um

loteamento estiver localizado em uma área identificada como Mata Atlântica conforme mapeamento do IBGE (conforme definido no artigo 2º da Lei 11428/2006 e no artigo 1º do Decreto 6660/2008) estará sujeito a licenciamento ambiental. Isso se deve à sua classificação como uma área de especial interesse ambiental, como determina o artigo 2º, XV da Resolução CONAMA 1/1986. A competência e o tipo de licenciamento ambiental necessários serão estabelecidos de acordo com a magnitude do empreendimento.

No contexto urbano e de regiões metropolitanas, a Lei Federal 11.428/2006 reserva um capítulo para proteger o Bioma Mata Atlântica. O artigo 30 dessa lei proíbe a supressão de vegetação primária de Mata Atlântica para fins de loteamento ou edificação.

Quanto à vegetação secundária em diferentes estágios de regeneração, existem restrições específicas:

- Para áreas urbanas já existentes na data da lei, é necessário preservar pelo menos 50% da cobertura vegetal.
- Em áreas urbanas criadas após a Lei 11.428/2006, a supressão de vegetação para loteamentos ou construções é proibida.
- Em relação à vegetação em estágio médio de regeneração, é exigida a preservação mínima de 30% ou 50% da cobertura vegetal, dependendo se a área urbana já existia ou foi criada após a lei.

A supressão da vegetação de Mata Atlântica deve ser autorizada pelo órgão ambiental estadual, mesmo que o licenciamento ocorra em nível municipal. Quando a supressão ultrapassar três hectares, é necessária a anuência prévia do IBAMA, especialmente em áreas urbanas ou regiões metropolitanas.

3 - Em áreas com declividades superiores a 30° até 45°, com a respectiva contenção e estabilidade de encostas ou taludes, mediante análise e aprovação do setor técnico.

Esse dispositivo está atrelado a Lei Federal 6.766/1979, sendo um requisito imprescindível a ser considerado. Conforme a referida lei:

“Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

[...]

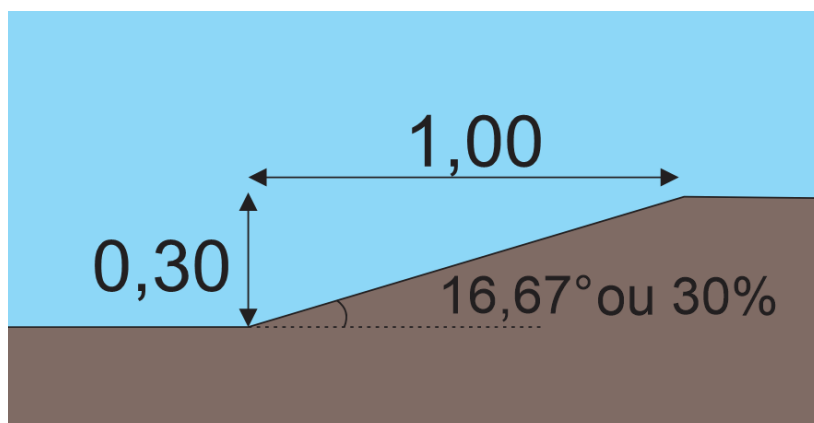
Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;”.

Diante do texto legal e considerando que o Município apresenta sua topografia irregular, onde diversos pontos da cidade possuem declividade superior a 30% (16,67°), o Município optou por exigir que tais pontos sejam devidamente estabilizados antes de sofrerem intervenções.

Entretanto, o Município restringiu para 100% (45°) o limite de declividade para intervenção, sendo que a partir deste percentual não será admitido parcelamento sob qualquer uma de suas formas.

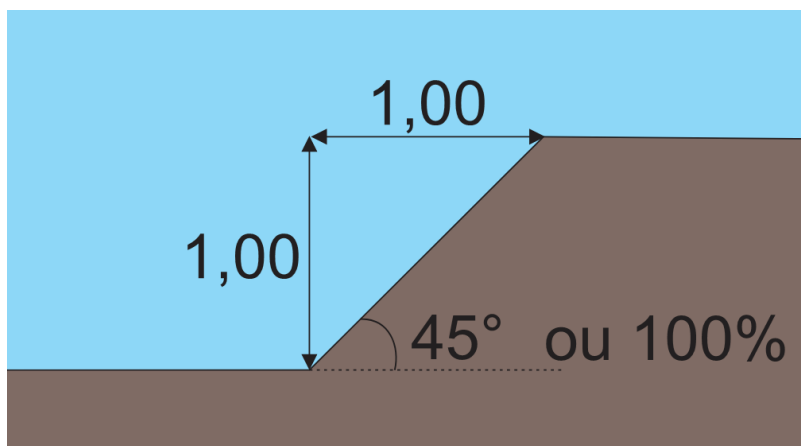
Para dar clareza a situação apresentada, foram elaborados os seguintes esquemas visando demonstrar a situação aqui apresentada.

Figura – Exemplo de terreno com inclinação de 30% (16,67°)



A figura acima demonstra a diferença existente entre a inclinação definida em graus e em percentagem, relacionando-as visando um melhor entendimento.

Figura – Exemplo de terreno com inclinação de 100% (45°)



A situação apresentada acima demonstra a inviabilidade de intervenção, situação proibida, considerando os riscos associados. A adoção deste critério visa garantir a segurança da população e a difícil contenção dessa configuração de encosta.

As demais proibições são oriundas da Lei Federal 6.766/79 e consideram os seguintes critérios:

Em áreas suscetíveis a alagamentos e inundações, é fundamental que os projetos de drenagem apresentem soluções técnicas e obras que facilitem o escoamento das águas. É responsabilidade do Município avaliar a pertinência e adequação das medidas técnicas propostas nos projetos de drenagem e pavimentação, levando em consideração estudos hidrológicos. Além disso, é importante acompanhar de perto a execução dessas medidas durante a fase de implementação das obras de infraestrutura.

No caso de terrenos contaminados, a contaminação é frequentemente ocasionada pelo descarte inadequado de resíduos e produtos químicos. Em situações assim, por conta do risco à saúde humana, é necessário realizar a descontaminação e a recuperação ambiental da área afetada, seguida por um monitoramento conforme estabelecido no plano de recuperação. Esse plano, elaborado por um profissional qualificado deve ser submetido ao órgão ambiental competente para supervisão das ações propostas. Em algumas circunstâncias, devido ao custo elevado e ao tempo exigido para a reabilitação completa da área, o uso do terreno pode se tornar inviável.

Mesmo em áreas de topografia plana, suas características geológicas podem inviabilizar o parcelamento e a ocupação do solo. Exemplos disso são áreas de sumidouros, entre outros. Mediante estudo geológico serão estabelecidos parâmetros urbanísticos aplicáveis e diretrizes técnicas para ocupação de terrenos nessas áreas, conforme determina o artigo 42-A do Estatuto das Cidades.

A legislação proíbe o parcelamento de terrenos localizados em áreas de preservação permanente. Essas áreas incluem as unidades de conservação de proteção integral e suas zonas de amortecimento, que são classificadas, para todos os fins, como zona rural conforme definido no artigo 49 da Lei Federal 9.985/2000. Além disso, essa proibição abrange sítios arqueológicos, paleontológicos e espeleológicos, bem como áreas de preservação permanente e de uso restrito, respeitando as disposições do Código Florestal – Lei Federal 12.651/2012. No entanto, há autorização excepcional para construção de vias e infraestrutura urbana, como saneamento, em áreas de preservação permanente (conforme estipulado no artigo 3º, VIII, "b"), considerando-as intervenções de utilidade pública. Desta forma resta permitida a implantação de vias públicas em áreas de APP's, conforme estabelecido no respectivo capítulo da lei.

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

As vias de circulação do Município são hierarquizadas de acordo com o anexo XIII do Plano Diretor do Município. O planejamento das vias para o ordenamento territorial é parte importante para a melhoria do sistema viário do Município, sendo critério essencial para o desenvolvimento e escoamento de determinadas áreas do território.

A seguir, seguem as premissas adotadas para as vias de circulação que poderão ser construídas no Município de Veranópolis. A necessidade de adoção de padrão para enquadramento dessas vias, bem como a sua classificação é oriunda dos presentes estudos técnicos e a análise técnica caberá ao Município, quando da implantação de novos empreendimentos.

Vias Arteriais Primárias

As vias arteriais primárias são componentes essenciais da infraestrutura viária de Veranópolis. Essas vias desempenham um papel fundamental na rede de transporte, conectando diferentes partes da cidade e facilitando o fluxo eficiente de tráfego. Vias arteriais primárias são caracterizadas por suas características distintivas:

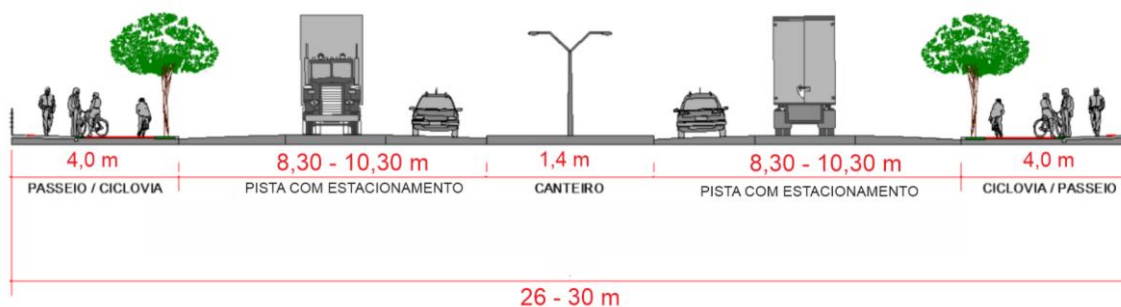
- 1. Conectividade:** As vias arteriais primárias são projetadas para proporcionar uma conectividade eficaz dentro de uma cidade, ligando áreas residenciais, comerciais e industriais. Elas servem como espinha dorsal da rede viária, conectando-se a outras vias secundárias e terciárias.
- 2. Alto Volume de Tráfego:** Essas vias geralmente experimentam um alto volume de tráfego, visto que são destinadas a lidar com muitos veículos. Sua largura e capacidade são dimensionadas para suportar o fluxo intenso de automóveis, ônibus e, em alguns casos, ciclistas.
- 3. Modelo e Largura Adequados:** As vias arteriais primárias são planejadas com um gabarito que permite o tráfego fluir de maneira eficiente. Geralmente, possuem faixas de tráfego mais alargadas em cada direção, além de espaços para estacionamento e passeio público, podendo comportar a instalação de ciclovias. A largura dessas vias é projetada para acomodar o volume de tráfego esperado.
- 4. Planejamento de Intervenções Urbanas:** Essas vias desempenham um papel crucial no planejamento urbano, muitas vezes influenciando o desenvolvimento de áreas ao longo delas. Podem ser pontos estratégicos para o comércio, serviços e desenvolvimento imobiliário, contribuindo para a vitalidade econômica das regiões circunvizinhas.

5. Acessibilidade: Uma característica importante das vias arteriais primárias é sua capacidade de proporcionar acessibilidade eficiente a diferentes partes da cidade. Elas são frequentemente conectadas a rodovias e outras vias de tráfego de longa distância, facilitando a entrada e saída da cidade.

6. Sinalização e Regulamentação: Devido ao seu papel central no sistema de transporte, as vias arteriais primárias geralmente possuem sinalização clara e regulamentação específica para garantir a segurança e a eficiência do tráfego.

Em resumo, as vias arteriais primárias são componentes-chave do sistema viário urbano, proporcionando uma rede robusta para o movimento eficiente de pessoas e mercadorias dentro da cidade. Seu planejamento e gabarito cuidadosos são essenciais para garantir uma mobilidade urbana sustentável e eficaz.

Exemplo de via Arterial Primária



As vias arteriais primárias do Município de Veranópolis apresentam de médio a alto fluxo de veículos e compõem importante meio de ligação entre bairros e acesso aos serviços do Município. Caracterizam-se também pelo fluxo de veículos de cargas que abastecem a cidade. São considerados também aqueles eixos rurais que comunicam a sede do Município a outros Municípios, distritos, vilas e/ou que comportam maior fluxo rodoviário.

Conforme a expansão do Município e mapeamento das vias projetadas, outras vias a serem abertas poderão ser enquadradas nesta classificação, considerando as características do entorno, uso predominante do local, fluxo de veículos e potencial desenvolvimento urbano.

Vias Arteriais Secundárias

As vias arteriais secundárias do Município de Veranópolis possuem uma significativa importância para o escoamento da produção, ligação aos principais pontos da cidade, conectividade entre bairros e ligação aos polos produtivos e industriais.

No Município de Veranópolis, essas vias possuem elevado volume de tráfego de pedestres e veículos, pois acomodam em suas adjacências vários estabelecimentos comerciais essenciais (farmácias, mercado, postos de combustíveis) e residenciais multifamiliares, gerando um fluxo mais intenso.

É importante considerar a importância na ampliação do sistema viário visando amenizar o tráfego destas vias, para permitir o desenvolvimento de outras áreas do Município de forma organizada e sustentável.

1. Desenvolvimento Urbano: Essas vias desempenham um papel significativo no desenvolvimento urbano, pois frequentemente influenciam o layout de bairros e áreas específicas. O planejamento ao longo dessas vias pode incluir a criação de áreas comerciais, parques ou zonas residenciais.

2. Infraestrutura para Pedestres: O desenho das vias arteriais secundárias incorpora infraestrutura para pedestres, como calçadas largas e travessias seguras. Essas características visam promover modos de transporte mais seguros.

3. Sinalização Adequada: Assim como nas vias arteriais primárias, as vias secundárias são equipadas com sinalização adequada, vagas de estacionamento para idosos e portadores de deficiências físicas, acessibilidade e regulamentações de trânsito para orientar o fluxo de veículos e garantir a segurança.

4. Papel na Rede Viária Global: As vias arteriais secundárias são interligadas com as vias primárias e terciárias, contribuindo para a formação de uma rede viária global coesa. Essa rede é fundamental para garantir que as pessoas possam se deslocar eficientemente por toda a cidade.

Em resumo, as vias arteriais secundárias desempenham um papel vital na promoção da mobilidade local e na formação da estrutura urbana. Seu planejamento cuidadoso e a integração com o contexto urbano são essenciais para garantir uma convivência harmoniosa com as áreas residenciais e comerciais circundantes.

Exemplo de via Arterial Secundária



Conforme a expansão do Município e mapeamento das vias projetadas, outras vias a serem abertas poderão ser enquadradas nesta classificação, considerando as características do entorno, uso predominante do local, fluxo de veículos e potencial desenvolvimento urbano.

Vias Coletoras

As vias coletoras estruturam a rede viária urbana, atuando como elos intermediários entre as vias arteriais principais e as vias locais. Essas vias desempenham diversas funções que contribuem para a eficiência do sistema de transporte urbano e para a qualidade de vida nas cidades. Aqui estão alguns pontos que destacam a importância das vias coletoras:

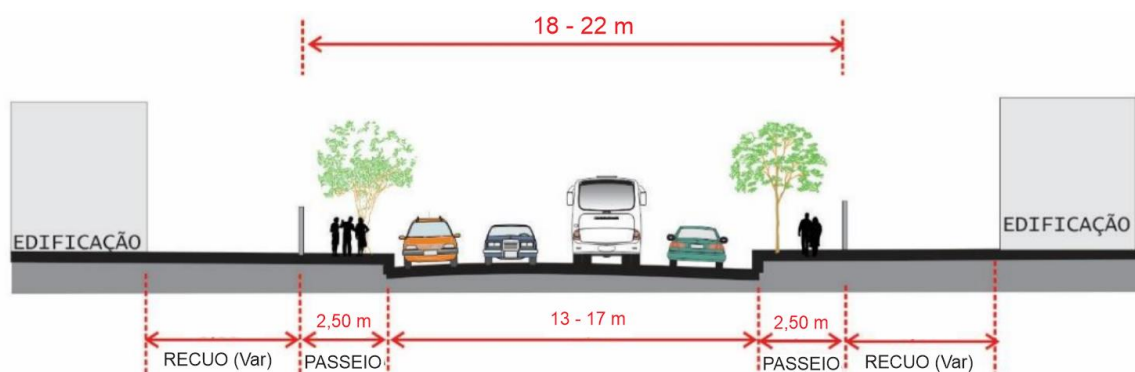
- 1. Distribuição do Tráfego:** As vias coletoras têm a função de distribuir o tráfego que se desloca das vias arteriais para áreas mais específicas da cidade. Elas aliviam o congestionamento nas vias principais, direcionando o tráfego para áreas mais apropriadas.
- 2. Acesso a Áreas Residenciais e Comerciais:** Essas vias proporcionam acesso direto a áreas residenciais e comerciais, permitindo que os moradores e empresas locais se conectem à rede viária principal de maneira eficiente. Isso é essencial para garantir a acessibilidade e a vitalidade econômica das comunidades locais.
- 3. Conectividade:** Ao conectar áreas residenciais, comerciais e de serviços, as vias coletoras promovem a conectividade dentro das cidades. Elas formam uma rede que facilita o deslocamento eficiente de pessoas e mercadorias, contribuindo para uma mobilidade urbana mais fluida.
- 4. Planejamento Urbano:** As vias coletoras desempenham um papel significativo no planejamento urbano, influenciando o desenvolvimento de bairros e áreas específicas. O desenho dessas vias pode incluir espaços para pedestres, ciclovias e áreas verdes, contribuindo para um ambiente urbano mais agradável e sustentável.

5. Redução do Tráfego de Passagem: As vias coletoras muitas vezes desencorajam o tráfego de passagem, uma vez que são projetadas para atender principalmente às necessidades locais. Isso ajuda a preservar a tranquilidade em bairros residenciais e a reduzir o congestionamento desnecessário.

6. Integração com o Transporte Público: A integração das vias coletoras com sistemas de transporte público, como ônibus, contribui para a promoção de modos de transporte mais sustentáveis. Essas vias podem ter paradas de ônibus estrategicamente localizadas, facilitando o acesso ao transporte coletivo.

Assim, as vias coletoras são componentes essenciais do sistema de mobilidade urbana, desempenhando um papel significativo na distribuição do tráfego, na acessibilidade local e na promoção de ambientes urbanos seguros e eficientes. Seu planejamento cuidadoso é fundamental para garantir que atendam às necessidades específicas de cada área urbana.

Exemplo de via Coletora



As vias coletoras a serem implantadas no Município de Veranópolis, portanto, deverão respeitar as dimensões mínimas de acordo com a legislação. A classificação poderá ser realizada pelo Município na ocasião da análise do empreendimento a ser executado, considerando a realidade local e o crescimento do entorno.

Vias Locais

As vias locais representam um elemento fundamental na estrutura viária urbana, desempenhando um papel crucial especialmente em áreas predominantemente residenciais. Essas vias, muitas vezes, são ruas menores e mais estreitas, destinadas principalmente ao acesso local. Em geral apresentam um fluxo reduzido de veículos, visando atender

essencialmente os moradores do entorno do local. Aqui estão alguns pontos que destacam a importância das vias locais:

1. Acesso Residencial e Comercial: Vias locais são essenciais para fornecer acesso direto às residências e estabelecimentos comerciais em bairros e áreas locais. Elas conectam os moradores aos seus lares, escolas, locais de trabalho e estabelecimentos comerciais, facilitando a vida cotidiana.

2. Segurança e Qualidade de Vida: Por conta da sua característica, os fluxos de veículos são mais baixos, tornando-se vias mais seguras para pedestres, ciclistas e crianças que brincam nas proximidades. A presença de vias locais bem planejadas contribui para uma qualidade de vida mais elevada em áreas residenciais.

3. Convivência Comunitária: As vias locais são espaços onde a comunidade se encontra. Elas são propícias para atividades sociais, como caminhadas, encontros de vizinhos e eventos locais. O modelo dessas vias pode incluir elementos que promovam a interação social e o senso de comunidade.

4. Planejamento Urbano e Estética: O desenho das vias locais tem um impacto direto no visual e na estética das áreas residenciais. Elementos como passeios bem projetados, arborização e espaços verdes contribuem para um ambiente urbano mais agradável e atraente.

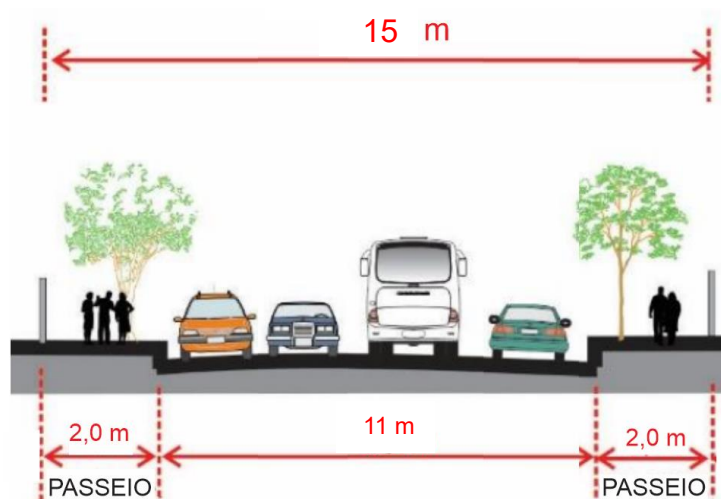
5. Estacionamento Local: Essas vias são frequentemente destinadas ao estacionamento local, proporcionando um espaço conveniente para residentes e visitantes estacionarem seus veículos. Isso é crucial para a conveniência e a funcionalidade nas áreas residenciais e comerciais.

6. Acessibilidade para Pedestres: As vias locais devem ser planejadas com foco na acessibilidade para pedestres. Passeios amplos, com sinalização e soluções de acessibilidade, bem como, faixas de travessia e outras medidas de segurança promovem a mobilidade a pé, incentivando um estilo de vida mais ativo e saudável.

7. Integração com o Transporte Público: Quando integradas com eficiência ao transporte público, as vias locais contribuem para um sistema de mobilidade mais abrangente. Paradas de ônibus bem localizadas e acessíveis facilitam o acesso ao transporte coletivo.

Em síntese, as vias locais são fundamentais para a funcionalidade e a qualidade de vida em áreas urbanas. Seu planejamento cuidadoso, levando em consideração a segurança, a acessibilidade e o convívio comunitário, é vital para garantir que essas vias atendam efetivamente às necessidades locais.

Exemplo de via Local



Frisa-se da importância do planejamento deste tipo de via, uma vez que são as mais comuns na implantação de empreendimentos novos e em condomínios de lotes.

O método de dimensionamento deste tipo de via foi estabelecido com base na largura média dos veículos, considerando dois veículos estacionados, um em cada sentido da via e mais dois circulando concomitantemente no centro da via.

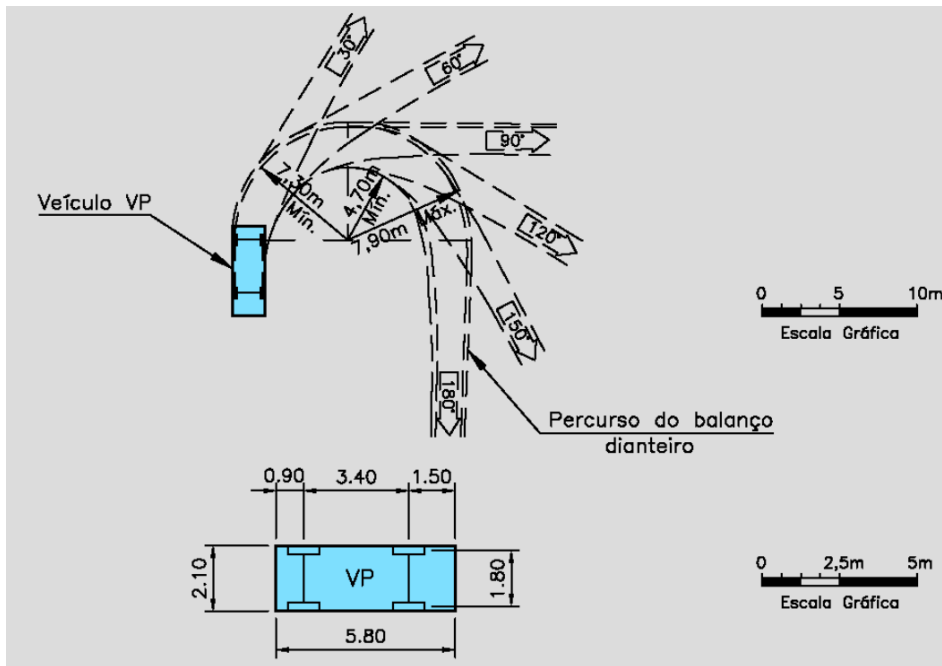
Praças de retorno ou cul-de-sac

As praças de retorno, também conhecidas como "*cul-de-sac*", são estruturas de tráfego projetadas para permitir que os veículos façam uma volta completa e retornem na direção oposta sem a necessidade de fazer manobras complexas. Essas praças têm uma série de vantagens que justificam sua necessidade em determinados contextos urbanos e de planejamento viário.

Ao eliminar a necessidade de manobras em termos de ruas, as praças de retorno permitem um fluxo contínuo e coeso do trânsito, uma vez que os veículos podem realizar uma volta completa para o retorno a via. A simplicidade do uso das praças de retorno facilita a orientação dos motoristas, tornando o tráfego mais previsível e específico.

Em vias sem saída, onde não é possível a continuidade viária, a instalação de praças de retorno ou outra solução alternativa que vise manobra adequada se faz necessária visando melhor trafegabilidade e segurança da comunidade. Nas praças de retorno não poderá ser permitido estacionamento de veículos, considerando que o espaço é reservado apenas para manobras, exceto se o houver reserva específica de espaço destinado a este fim.

As dimensões dessa solução foram adotadas com base nas bibliografias técnicas a respeito do tema e considerando o raio de giro de veículos, conforme exemplo demonstrado a seguir.



Fonte: DNIT.

Nota-se que o raio mínimo é de 7,30 metros, perfazendo 14,60 metros de largura total. Considerando-se o raio mínimo do veículo de passeio, adota-se a largura mínima para as praças de retorno de **15 metros**. Portanto, essa é a largura mínima admitida para uma praça de retorno. Importante ressaltar ainda que em vias de maior largura, a praça de retorno deverá apresentar largura compatível com a hierarquização da via.

As praças de retorno aqui previstas, poderão possuir as configurações conforme a imagem a seguir, sem prejuízo de outras soluções que porventura vierem a ser apresentadas e com viabilidade aprovada pelo setor técnico.



Fonte: Adaptado de Prinz, 1979.

Ciclovias

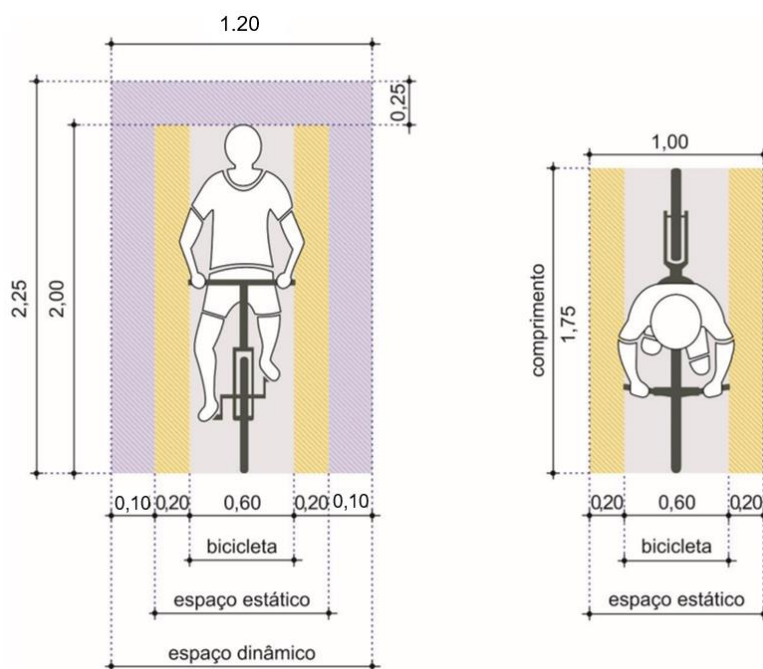
Inovação trazida pela proposta de legislação municipal, a adoção de critérios para essas vias se faz necessária diante da crescente demanda pelo uso e necessidade desses espaços no Município.

É uma forma de fomentar meios de transportes alternativos, aumentar a atratividade dos espaços urbanos para prática de atividades físicas e potencializar seu uso. O uso desse meio de transporte contribui para a mobilidade das vias do Município, reduzindo a circulação de veículos e oferecendo meios alternativos de transporte.

Para a implantação de ciclovias foram adotados seguintes parâmetros de dimensionamento:

Foram consideradas bicicletas de fabricação nacional com dimensões de 1,75 metro de comprimento por 0,60 metro de largura. Para o conjunto bicicleta e ser humano, foi considerada a altura de 2,0 metros.

Os espaços destinados à circulação de bicicleta consideram os espaços estático e dinâmico do conjunto bicicleta/ciclista, conforme ilustrado a seguir.

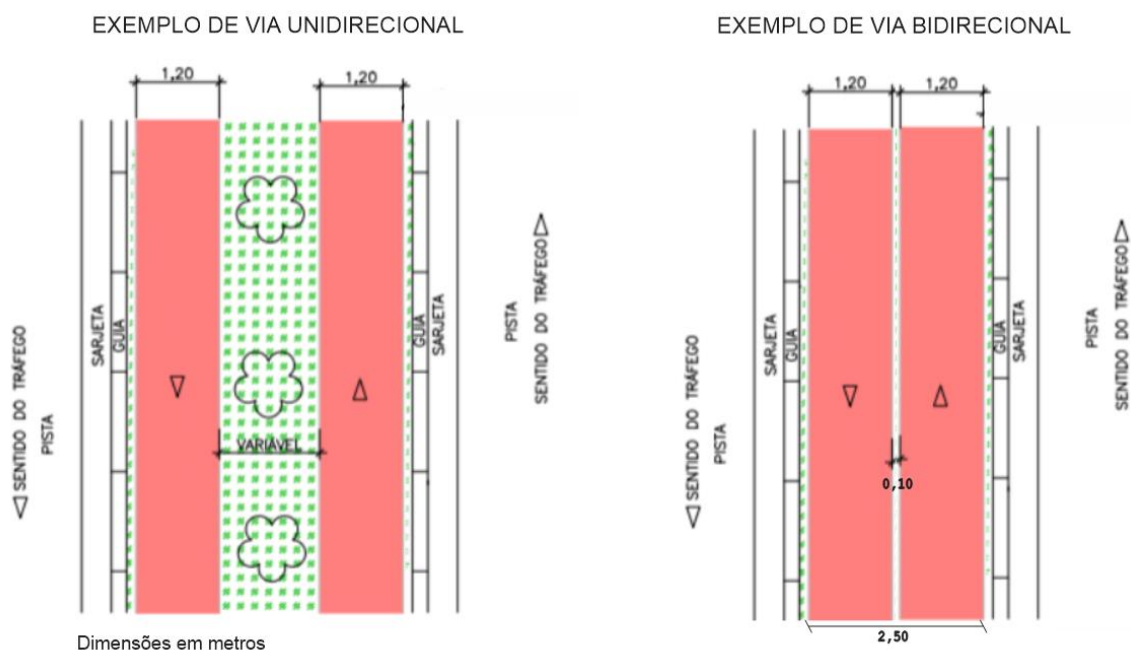


Fonte: Adaptado de CETSP (Dimensões em metros).

Conforme CETSP, Espaço estático é a dimensão da bicicleta e do ser humano, considerando o acréscimo do espaço necessário ao movimento dos braços e pernas, 0,20 metro para cada lado, totalizando uma largura de 1,0 metro.

O espaço dinâmico é o espaço estático acrescido de 0,25 metro na altura e 0,10 metro para cada um dos lados, para garantir a proteção dos ciclistas tanto no seu equilíbrio, quanto em relação a obstáculos.

Exemplo de ciclovia unidirecional e bidirecional



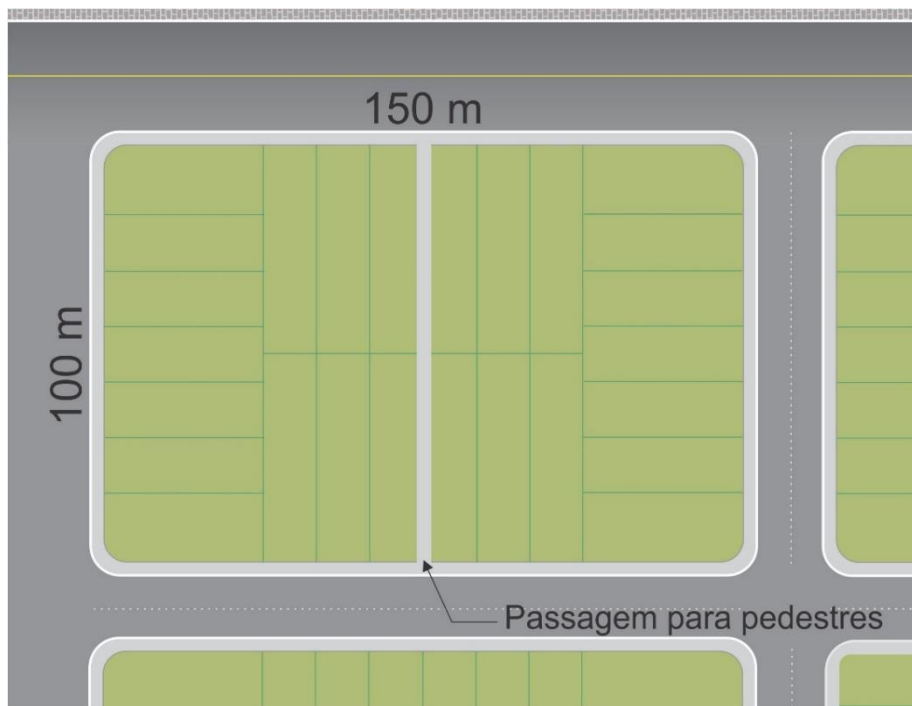
Fonte: Adaptado de Município de São Paulo

Assim, a largura para uma ciclovia unidirecional fica estabelecida em 1,20 metro.

Para ciclovias bidirecionais, a largura é duplicada, com acréscimo de 0,10 metro para melhor trafegabilidade em sentidos opostos.

Passagem de pedestres

A passagem de pedestres é uma inovação na legislação municipal e visa melhorar as condições de circulação de pedestres nos empreendimentos do Município. A seguir é demonstrado um exemplo de passagem de pedestres proposta pela lei.



Essa solução é viável para quarteirões de maior extensão, visando reduzir as distâncias a serem percorridas por pedestres que circulem no local.

Essas passagens de pedestres também otimizam a ventilação e iluminação natural nos imóveis no entorno.

Não serão permitidos que lotes façam frente para essas passagens, por não se caracterizar como uma via de circulação em sua forma completa (passeio e leito carroçável). A largura dessas vias pode variar de 2,5 a 4,0 metros, considerando a extensão do quarteirão, topografia e número de lotes.

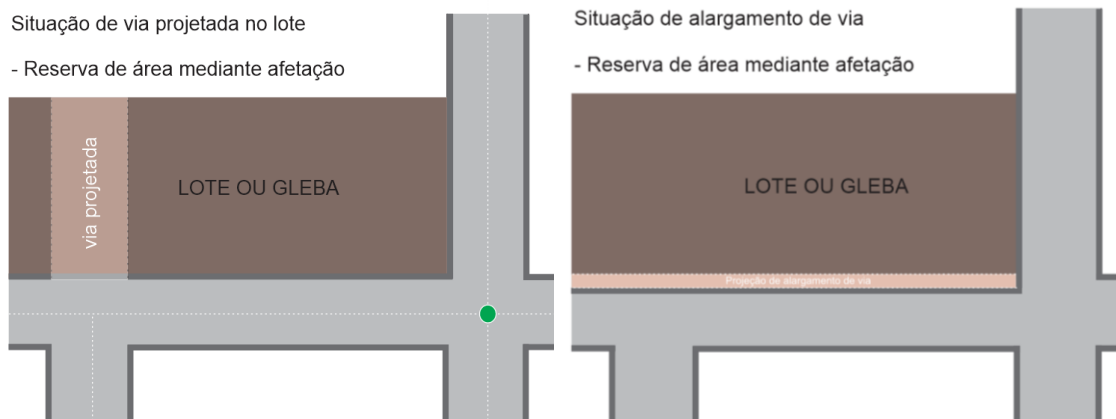
Vias projetadas

Sempre que houver, no local do empreendimento, uma via projetada ou projeção de ampliação de via existente, deverá ser reservado da respectiva a área mediante afetação ao Município para posterior destinação à via pública.

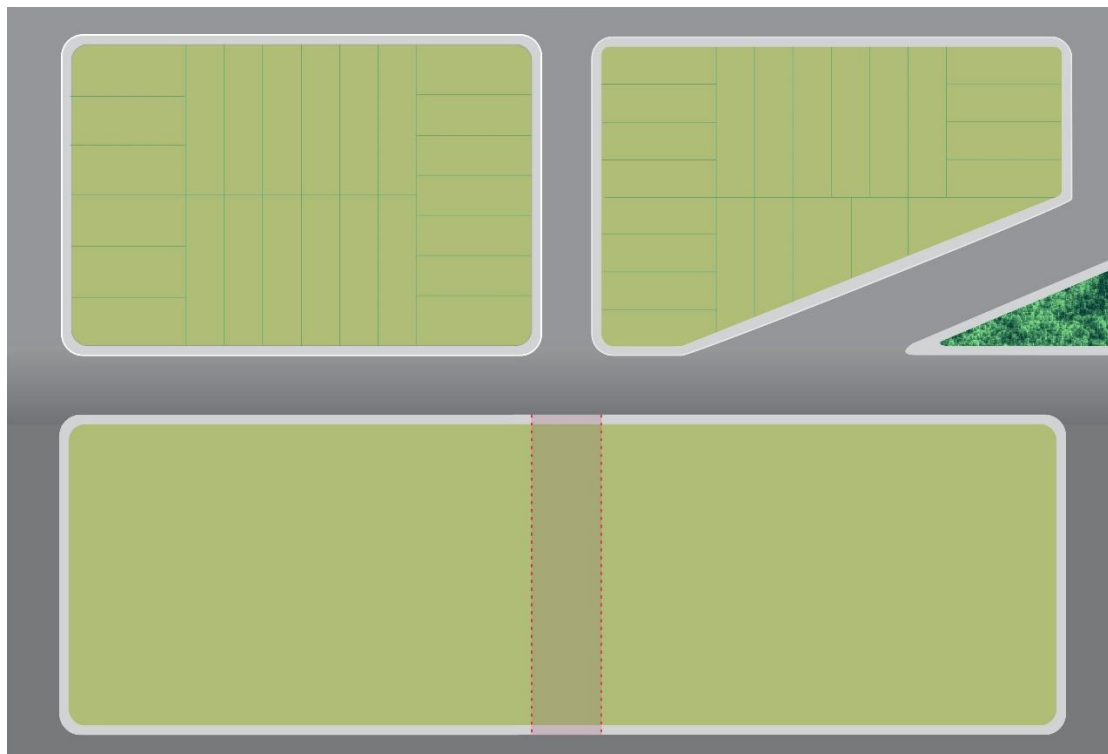
A "afetação de bem público" refere-se à designação ou destinação de um determinado bem para ser utilizado como um bem público, ou seja, para atender às necessidades ou interesses coletivos da sociedade. Bens públicos são aqueles que pertencem ao conjunto da sociedade como um todo e estão disponíveis para uso geral, sem exclusão de nenhum indivíduo.

Quando um bem é afetado como público, significa que ele é destinado ao uso comum, visando atender às demandas coletivas, como infraestrutura, parques, praças, estradas, escolas, hospitais, entre outros. A afetação muitas vezes envolve a regulamentação e gestão do bem pelo poder público, garantindo sua preservação e acesso equitativo pela população.

A afetação deste tipo de situação se justifica visando melhoria da malha viária e cumprimento das diretrizes municipais aplicáveis ao ordenamento territorial.



A implantação dessas vias permite a continuidade viária, conforme imagem a seguir.



As imagens acima demonstram exemplos de aplicabilidade de afetação de áreas em favor do Município para fins de aberturas ou alargamento de vias, conforme mapas anexos do Plano Diretor – Lei Municipal nº 7.577/2020.

DOS QUARTEIRÕES

A escolha de dimensões específicas para os quarteirões deu-se em virtude das características específicas do local, das necessidades da comunidade e das diretrizes urbanísticas. Estudos detalhados, análises de impacto e considerações específicas do contexto são essenciais para a tomada de decisões.

Essencialmente, Veranópolis possui uma malha viária predominantemente organizada, com grande parte de quarteirões formados ou planejados visando atender a demanda da comunidade e do crescimento natural do entorno.



Fonte: Adaptado de Google Earth Pro®.

Visando manter a continuidade urbanística do Município e o padrão existente dos quarteirões, estabeleceu-se as dimensões máximas para esses, sendo de 100 metros de largura por 150 metros de comprimento.

Em média, os quarteirões existentes no Município possuem dimensões menores que essas. As premissas para adoção dos valores respeitaram alguns critérios, a citar:

- Ruas mais curtas reduzem as distâncias entre destinos, incentivando o uso do transporte público e diminuindo a dependência de veículos particulares.

- Padronização na configuração da expansão urbanística, considerando a formação dos quarteirões já existentes.
- A configuração proposta permite a inclusão de diferentes tipos de edifícios e usos do solo, promovendo uma mistura de residências, comércios e espaços de lazer.
- Isso pode contribuir para a criação de comunidades mais dinâmicas e diversificadas.
- Reduzir a extensão das ruas e calçadas pode resultar em custos mais baixos para infraestruturas como pavimentação, iluminação pública e instalações de saneamento.
- A manutenção e a prestação de serviços urbanos podem ser mais eficientes em áreas compactas.
- Quarteirões menores podem aumentar a resiliência urbana diante de eventos extremos, como desastres naturais ou emergências, facilitando evacuações e respostas mais rápidas.
- Dimensões proporcionais, como as propostas, podem contribuir para uma estética urbana mais agradável, evitando proporções excessivas que possam resultar em espaços monótonos ou desequilibrados.
- Uma configuração mais compacta pode ter impactos positivos no desempenho ambiental, promovendo o uso eficiente da terra e a redução da pegada ecológica associada à expansão urbana descontrolada.



A imagem acima demonstra um exemplo de configuração de quarteirão previsto para implantação de loteamentos conforme estabelecido pela lei.

Os quarteirões para instalação de loteamentos industriais poderão apresentar dimensões maiores, considerando o seu potencial de uso. Isso se deve ao maior aproveitamento do solo para instalação de empresas e fomento da economia no Município.

DOS LOTES

Das premissas trazidas pela legislação, foram destacadas as áreas mínimas a serem respeitadas quando da intervenção territorial, de acordo com a finalidade do empreendimento.

Em diversas situações de intervenção do solo do Município, o setor técnico deparou-se com soluções geométricas de lotes os quais impossibilitavam a circulação de forma coesa. Muitas vezes, o estreitamento do lote respeitava apenas uma mínima fração para confrontar com uma via pública, visando não tornar o lote encravado.

Diante dessa situação, verificou-se a necessidade de estabelecer uma largura mínima de confrontações opostas de lotes, a fim de proporcionar uma configuração geométrica adequada para uso do solo e ordenamento territorial. Entretanto, a legislação permite por sua vez, que os lotes possuam vértices, ou popularmente conhecidas como “pontas” quando a divisão da área assim o ensejar.

Para esclarecer o dispositivo legal, a figura a seguir demonstra a configuração proposta.



Além dessa premissa, o setor técnico realizou levantamento das áreas dos lotes das cidades do entorno, por conta de suas características similares em questão de topografia, cultura e população. Os resultados obtidos estão descritos na tabela a seguir:

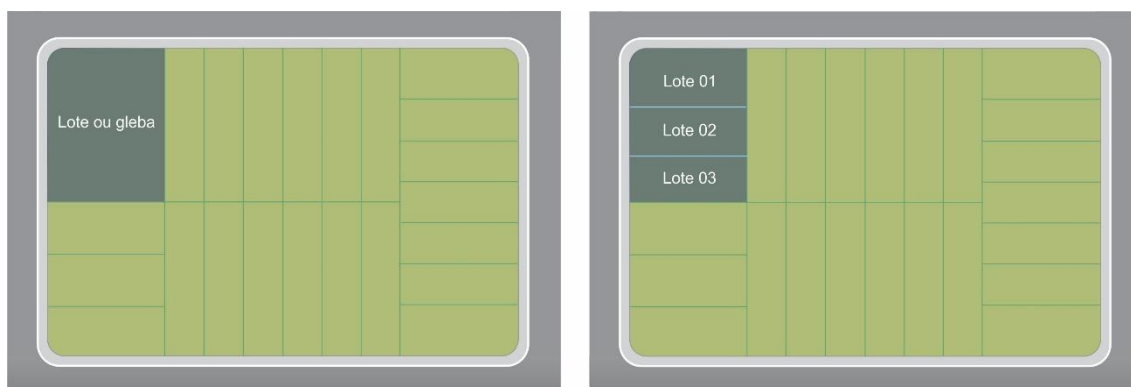
CIDADE	ÁREA (Fonte: IBGE Cidades)	POPULAÇÃO Estimativa 2020 (Fonte: IBGE Cidades)	POPULAÇÃO Censo 2010 (Fonte: IBGE Cidades)	DENSIDADE DEMOGRÁFICA 2010 (Fonte: IBGE Cidades)	LEI	% DE DOAÇÃO NO DESMEMBRAMENTO	TAMANHO MÍNIMO DE LOTES E TESTADA MÍNIMA NO LOTEAMENTO
VERANÓPOLIS	289,464 km ²	26.533	22.810	78,83 hab/km ²		(proposta) 12% - Loteam. Cond. Lotes (proposta) 10% - desmembramentos acima de 10.000 m ²	(proposta) PADRÃO: 360m ² (proposta) TESTADA :12m (proposta) POPULAR: 135m ² (proposta) TESTADA: 9m
CASCA	272,041 km ²	9.051	8.651	31,83 hab/km ²	Lei 2.266/2010 de 18 de janeiro de 2010	10% acima de 10.000m ²	PADRÃO: 300m ² TESTADA :12m POPULAR: 200m ² TESTADA: 10m
FLORES DA CUNHA	276,231 km ²	31.063	27.126	99,20 hab/km ²	Lei Complementar n° 047, de 28 de agosto de 2008	5% em todos os processos	PADRÃO: 300m ² TESTADA: 12m POPULAR: LEI ESPECÍFICA
GUAPORÉ	297,545 km ²	25.968	22.814	76,64 hab/km ²	Lei n° 1.815/94	5% para áreas entre 3.125m ² e 6.250m ² e 10% acima de 6.250m ²	PADRÃO: 250m ² TESTADA: 10m
MONTAURI	82,230 km ²	1.441	1.542	18,79 hab/km ²	Lei n° 1.193/2020 de 31 de março de 2020	5% acima de 10.000m ²	PADRÃO: 300m ² TESTADA: 10m POPULAR: 250m ² TESTADA: 10m
ANTÔNIO PRADO	348,132 km ²	13.045	12.833	36,92 hab/km ²	Lei Municipal n° 2.061, de 17/05/2002 e Lei Municipal n° 2.345, de 19/07/2005	A critério do Município	PADRÃO: 300m ² TESTADA: 12m POPULAR: 200m ² TESTADA: 10m
CARLOS BARBOSA	230,680 km ²	30.241	25.192	110,17 hab/km ²	Lei n° 1.964/2006	15% e acima de 3.600 m ² - 5%	PADRÃO: 350m ² TESTADA 13m POPULAR: 250m ² TESTADA 12m
COTIPORÃ	173,207 km ²	3.838	3.917	22,72 hab/km ²	Lei Municipal n° 1.763/08, de 14 de março de 2008	Loteamentos - 15%	PADRÃO: 360m ² TESTADA MÍNIMA:12m
FAGUNDES VARELA	134,295 km ²	2.741	2.579	19,20 hab/km ²	Lei n° 2.037, de 17 de julho de 2019	Áreas superiores a 3.600 m ² doação de 12%	PADRÃO: 360m ² TESTADA: 12m POPULAR: A CRITERIO DO MUNICÍPIO

GARIBALDI	167,559 km ²	35.440	30.689	181,34 hab/km ²	Lei nº 1.871, de 18 de novembro de 1987	Superior a 12.000 m ² - 15%	PADRÃO : 300m ² TESTADA:10m
MONTE BELO DO SUL	69,726 km ²	2.530	2.670	39,05 hab/km ²	Lei nº 954/2009 de 14 de dezembro de 2009	15% (quinze por cento) da área total	PADRÃO: 350m ² TESTADA: 14m
NOVA BASSANO	211,611 km ²	10.005	8.840	41,77 hab/km ²	Lei nº 3.127, de 18 de dezembro de 2019.	Acima de 5.000m ² - 15%	PADRÃO: 360m ² TESTADA: 12m POPULAR: A CRITERIO DO MUNICIPIO
NOVA ROMA DO SUL	149,158 km ²	3.717	3.343	22,43 hab/km ²	Lei nº 868, de 19/07/2007 e anexo IV da Lei nº 1.443, de 28/12/2018	Igual ou superior a 4.000m ² doação de 10%	PADRÃO: 300m ² TESTADA: 10m
PINTO BANDEIRA	104,821 km ²	3.036	-	28,96 hab/km ² (estimado)	Lei nº 334, de 08 de agosto de 2018	Igual ou superior a 5.000m ² doação de 10%	PADRÃO: 360m ² TESTADA: 12m
SÃO MARCOS	256,177 km ²	21.658	20.103	78,45 hab/km ²	Lei Complementar nº 33, de 07 de agosto de 2012.	Áreas superiores a 5.000,00 m ² doação de 10%	PADRÃO: 300m ² TESTADA: 10m POPULAR: 125m ² TESTADA 10m
SANTA TEREZA	74,054 km ²	1.726	1.720	23,76 hab/km ²	Lei n.º 1.099/2011, de 23 de setembro de 2011	300 m ² , quando a gleba possuir mais de 3.000 m ² e menos de 6.000 m ² e 15% da área total da gleba quando esta for igual ou superior a 6.000 m ² p/ loteamentos e 10% desmembramento.	PADRÃO: 240m ² TESTADA: 12m POPULAR: 200m ² TESTADA: 10m
BENTO GONÇALVES	273,576 km ²	121.803	107.278	280,86 hab/km ²	Lei Ordinária 2.499 de 20 de novembro de 1995	De 4.000 a 10.000m ² doação de 10%	PADRÃO: 240m ² TESTADA: 10m POPULAR: 125m ² TESTADA 5m
FARROUPILHA	361,372 km ²	73.061	63.635	176,57 hab/km ²	Lei n.º 4.191, de 09 de dezembro de 2015	Acima de 2.400m ² doação de 15%	PADRÃO: 360m ² TESTADA: 12m POPULAR: LEI ESPECÍFICA
VILA FLORES	107,652 km ²	3.396	3.207	29,72 hab/km ²	Lei nº 2.382, 15 de dezembro de 2020	Acima de 2.600m ² doação de 15%	PADRÃO: 390m ² TESTADA 13m POPULAR: LEI ESPECÍFICA

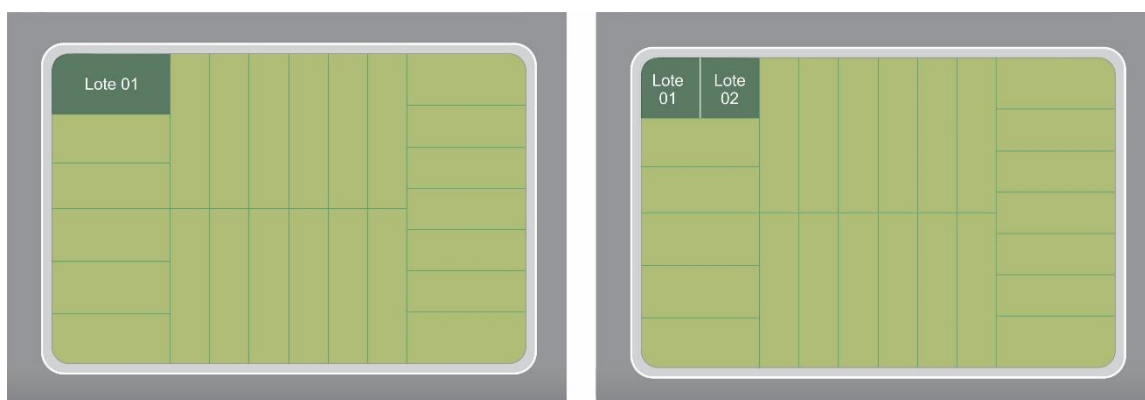
DESMEMBAMENTOS, FRACIONAMENTOS e REMEMBAMENTOS

Veranópolis apresenta uma demanda elevada de processos de desmembramentos, fracionamentos e remembramentos de áreas em seu território.

O desmembramento trata das condições de glebas ou lotes em sua forma original que passariam pelo processo de divisão em lotes menores, com aproveitamento do sistema viário e da infraestrutura urbana já existente. A definição e parâmetros de aplicabilidade são oriundos da Lei Federal 6.766/79 que trata do tema. A imagem a seguir demonstra um modelo de desmembramento de lote.

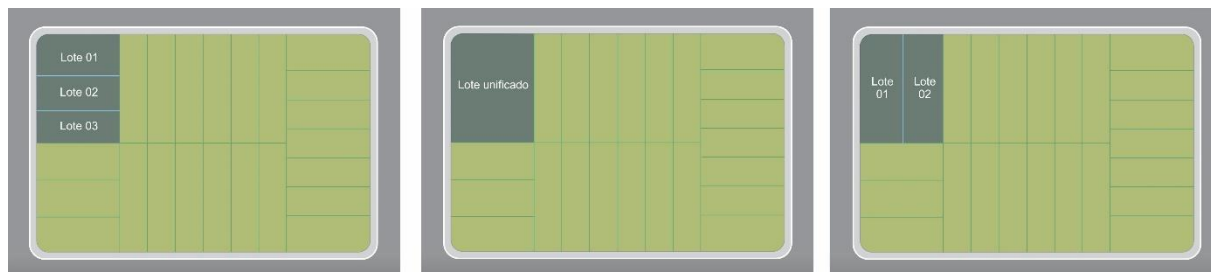


O fracionamento trata-se da divisão de lotes já desmembrados anteriormente e que satisfazem as condições para uma nova divisão, sempre com o aproveitamento do sistema viário e infraestrutura existente. Não sendo cumprido esse requisito, passa a ser tratado como loteamento. Essa forma de modificação de área não está prevista pela Lei Federal, devendo ser disciplinada pelo Município, através da presente lei. Abaixo, a imagem demonstra um exemplo de fracionamento de lote já desmembrado anteriormente. Reiterando que, os lotes resultantes devem respeitar as dimensões e infraestrutura previstas pela lei.



O remembramento trata das modificações de solo por meio de desmembramentos ou fracionamentos e fusão, visando alterar áreas de lotes individuais ou modificando suas

características para atender determinada demanda. Esse processo também não é regulamentado pela Lei Federal e será disciplinado pela legislação municipal. A seguir, o exemplo demonstra uma situação de três lotes, que foram unificados para resultar em dois com testada para outra via pública com área maior.



Tão importante estabelecer os parâmetros para esse tipo de intervenção territorial, que se faz necessária sua regulamentação, visando estabelecer critérios de ordenamento nesses casos específicos, respeitando-se as áreas mínimas resultantes, bem como, os requisitos aplicáveis.

A legislação propõe uma distribuição equitativa e responsável do uso do espaço em áreas de grande extensão. O objetivo é garantir que em terrenos acima de 10.000 m², uma fração, equivalente a 10%, seja reservada para fins institucionais, como parques, áreas de lazer, espaços públicos ou equipamentos comunitários. Isso busca promover um ambiente urbano mais equilibrado, oferecendo espaços para o bem-estar da comunidade e garantindo a acessibilidade a serviços públicos essenciais.

A adoção desse limite de área era prevista em antigas legislações municipais e, diante do ordenamento territorial do Município, verificou-se que é satisfatório para o crescimento adequado da cidade.

É importante frisar que o desmembramento de áreas maiores exige a reserva institucional, visando a estruturação de espaços comunitários e institucionais, para oferecer à população.

O texto também considera situações específicas, como parcelamentos anteriores, onde já houve a destinação para fins institucionais, evitando duplicidade nesses casos. Além disso, isenta determinadas situações, como desmembramentos para atividades industriais, sucessões hereditárias sem cessão de direitos do cumprimento dessa obrigação de destinação.

A flexibilidade é contemplada ao permitir, mediante lei específica e avaliação criteriosa, a doação de áreas de preservação permanente, desde que cercadas e mantidas com passeios pavimentados, para garantir a preservação ambiental enquanto ainda contribuem para o bem-

estar da comunidade. Essas áreas não serão computadas como área útil parcelável e tampouco para atendimento da destinação de áreas institucionais.

Por fim, a possibilidade de realocação da área institucional em outro local, desde que haja equivalência de valores confirmada por avaliações técnicas, demonstra a preocupação em adaptar a legislação às necessidades específicas e ao interesse público, garantindo o adequado planejamento urbano e a disponibilidade de áreas institucionais mesmo em situações singulares.

A respeito dos requisitos de projeto, deve ser inicialmente cumprido o estabelecido no art. 10 da Lei Federal 6.766/79:

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Além disso, deverá ser observado no local do empreendimento os anexos do plano diretor que tratam das vias públicas, especialmente aquelas projetadas, devendo, quando houver, ser essa área afetada em favor do Município.

Deve ser respeitado ainda, em projetos de desmembramentos, as dimensões máximas dos quarteirões, quando indeterminados.

Os processos de desmembramentos deverão prever a finalidade dos lotes e seu uso, sistema de tratamento de efluentes sanitários, além de servidões que porventura existirem. Isso para que não haja desvio da sua finalidade e que possíveis adquirentes conheçam as restrições impostas a área.

Os lotes resultantes de desmembramentos / fracionamentos deverão estar dotados de infraestrutura básica para serem aprovados, ou seja, deverão possuir rede de água potável, vias pavimentadas, rede de esgoto pluvial e iluminação pública. Ainda deverão possuir marcos em material durável para demarcação de lotes.

A documentação exigida na apresentação dos projetos contempla itens básicos para a plena compreensão da área de intervenção, suas potencialidades e restrições urbanísticas e/ou ambientais. A relação de documentos será descrita na tabela III do presente estudo.

DOS LOTEAMENTOS, CONDOMÍNIOS DE LOTES E SÍTIOS DE LAZER

DESTINAÇÃO DE ÁREAS PARA MUNICÍPIO

As áreas destinadas ao Município oriundas de empreendimentos de ordenamento territorial perfazem espaços a serem ocupados para a infraestrutura institucional, visando a prestação de serviços públicos e espaços de lazer à disposição da sociedade.

A reserva de áreas para o Município no empreendimento é de suma importância para que haja a descentralização no uso de serviços essenciais e promover a facilidade no uso destes serviços e espaços.

Essas áreas são reservadas para atividades de interesse público e para a instalação de infraestruturas que beneficiam a população em diversas dimensões. Aqui estão alguns pontos que destacam a importância da destinação de áreas institucionais:

1. Prestação de Serviços Públicos: Áreas institucionais abrigam instalações essenciais para a prestação de serviços públicos. Isso inclui escolas, hospitais, postos de saúde, centros comunitários, bibliotecas e outros equipamentos que contribuem diretamente para o desenvolvimento educacional, de saúde e cultural da população.

2. Preservação de Espaços para Equipamentos Comunitários: Ao destinar áreas específicas para uso institucional, o Município consegue preservar espaços estratégicos para a instalação de equipamentos urbanos. Isso evita a ocupação desordenada e contribui para o planejamento adequado do espaço urbano.

3. Promoção da Qualidade de Vida: A presença de áreas institucionais está diretamente ligada à qualidade de vida dos habitantes. Escolas proporcionam educação de qualidade, hospitais e centros de saúde garantem acesso à saúde, e espaços culturais enriquecem a vida social, contribuindo para uma comunidade mais saudável e vibrante.

4. Estruturação do Espaço Urbano: A destinação de áreas institucionais contribui para a estruturação ordenada do espaço urbano. Ela permite que o desenvolvimento da cidade ocorra

de maneira planejada, com a instalação de equipamentos públicos em locais estratégicos para atender às necessidades da população.

5. Fortalecimento da Identidade Local: Áreas livres de uso público, como praças e centros comunitários, contribuem para fortalecer a identidade local. Esses espaços se tornam pontos de encontro e integração, promovendo o senso de comunidade e a coesão social.

6. Desenvolvimento Social e Cultural: Áreas institucionais são fundamentais para o desenvolvimento social e cultural. Elas oferecem oportunidades para a prática de atividades educativas, esportivas, artísticas e culturais, enriquecendo a vida da comunidade e promovendo a diversidade de experiências.

7. Planejamento para o Futuro: Ao reservar áreas institucionais, o Município está planejando para o futuro. Isso permite antecipar as necessidades da população e garantir que haja espaço disponível para a expansão ou a melhoria de instalações públicas à medida que a cidade cresce e evolui.

Em resumo, a destinação de áreas institucionais ao Município é essencial para o desenvolvimento ordenado e sustentável da cidade. Ela contribui diretamente para a oferta de serviços públicos, a qualidade de vida da população e o fortalecimento da identidade e coesão social.

Para tanto estimou-se que 12% da área a sofrer intervenção deve ser destinada ao Município para a estruturação destes espaços.

O texto legal estabelece que, ao menos, 35% da área do empreendimento seja destinada ao Município, considerando áreas institucionais e vias públicas. Esse percentual foi previsto na Lei Federal 6.766/79 em sua redação original e foi retirado da legislação em 1999. Entretanto, a Lei Federal ainda exige a destinação de áreas públicas ao Município:

“Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem”.

Em adendo, a Lei Estadual nº 10.116/1994 exige a destinação de, no mínimo, 35% da área para implantação do sistema viário e instalação de equipamentos urbanos, conforme segue:

Art. 20 - A percentagem de áreas destinadas ao sistema viário e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários será proporcional às densidades populacionais previstas para a gleba, e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da mesma, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que esta percentagem poderá ser reduzida.

Considerando que, tecnicamente, o planejamento de um loteamento geralmente resulta em valores próximos a 35% compreendidas entre áreas institucionais e vias públicas, foi mantido esse percentual, conforme estabelecido na legislação estadual. Os loteamentos aprovados pelo Município de Veranópolis até então, obedeceram ao mesmo percentual, promovendo um adequado ordenamento de acordo com o padrão urbanístico do Município.

As antigas legislações de Veranópolis ainda previam a destinação de um lote padrão (360 m²) a cada grupo de 60 lotes do empreendimento, que faz parte de importante composição de patrimônio público. Esses foram objeto de permutas, cessões de uso ou doações visando o desenvolvimento de atividades de interesse público.

Entretanto, verificou-se que a adoção de critério de número de lotes poderia ser motivação para que empreendimentos fossem feitos em partes menores, visando esvair a exigência legal. Ainda, tal prerrogativa poderia ensejar a divisão do empreendimento em lotes maiores, visando um futuro fracionamento, com o mesmo objetivo, sem a respectiva destinação.

Assim, em relação a destinação de 12% de áreas institucionais para o Município, adotou-se tal percentual através dos seguintes critérios:

- Destinação de 10%, previstos em legislações anteriores mais 2% equivalente ao lote padrão a cada grupo de 60 lotes.

O percentual de 2% foi obtido a partir da relação matemática de equivalência das áreas desses lotes em relação ao empreendimento correspondente.

Exemplo: Gleba com 100.000 metros quadrados.

- 25% destinado a vias de circulação: 25.000 m².
- 10% destinado a áreas institucionais: 10.000 m².
- 65.000 m² para área de lotes de 360 m² = 180 lotes
- Neste caso, pela legislação anterior, deveriam ser destinados 3 lotes de 360 m² ao Município. O somatório dessas áreas seria 1.080 m².

- Assim, $1.080 \text{ m}^2 / 65.000 \text{ m}^2 = 1,67\%$, que, por arredondamento, formaria os 2% aqui previstos, além dos 10% já mencionados, que totalizam **12% (doze por cento)**.

- Loteamentos em geral

A configuração dos lotes proposta para a Lei de Ordenamento de Veranópolis foi realizada com base nas premissas utilizadas em legislações anteriores e na estrutura atual da cidade.

Grande parte dos lotes do Município apresentam áreas de trezentos e sessenta metros quadrados ou mais, e nos mais antigos, chegam a seiscentos e vinte e cinco metros quadrados, oriundos das legislações de parcelamento de solo anteriormente vigentes. Nota-se que essa configuração possibilitou a organização do Município e a integração entre bairros, facilitando acessos e crescimento ordenado.

O uso dos lotes pela comunidade de Veranópolis destaca-se pela construção particular de áreas de convívio, incluindo espaços ao ar livre, pequenas hortas, jardins e espaços de lazer. Esses locais somente se tornam viáveis por possuírem áreas maiores e permitirem espaços livres. Esse fator, inclusive, proporciona bem-estar da população de Veranópolis, sendo determinante para promoção da saúde e longevidade.

Pode-se destacar ainda o seguinte:

- **Área Suficiente para Construção Residencial:** Lotes de 360 metros quadrados oferecem espaço adequado para a construção de residências familiares confortáveis, incluindo áreas de convívio e espaço ao ar livre. A testada de 12 metros combinada com a área de 360 m² permite execução de edificações multifamiliares, respeitando os parâmetros do Plano Diretor vigente. A redução de áreas ou testada, além de inviabilizar algumas construções, podem gerar incompatibilidades com parâmetros urbanísticos previstos no PDDUARI.
- **Tamanho Gerenciável para Manutenção:** Uma área de 360 metros quadrados, com uma testada de 12 metros, pode oferecer um equilíbrio entre espaço suficiente e uma área que é relativamente fácil de gerenciar em termos de manutenção e cuidado.
- **Conformidade com Regulamentações Locais:** a escolha das dimensões de lotes facilita a implantação das construções. Atualmente nota-se que as edificações residenciais unifamiliares ocupam em média 50% do lote. Os parâmetros urbanísticos determinados no Plano Diretor do Município, impõem restrições para uso do solo, visando também o

ordenamento coeso inclusive dentro dos lotes. Os parâmetros aqui citados foram estabelecidos inclusive de acordo com a configuração urbana consolidada e planejada para o Município de Veranópolis.

- **Acessibilidade Financeira:** Lotes dessa dimensão podem ser mais acessíveis financeiramente, tornando-os uma escolha atrativa para compradores que buscam propriedades dentro de um determinado orçamento.
- **Padrão de Desenvolvimento Urbano:** A escolha das referidas dimensões caracteriza-se pela padronização no tamanho dos lotes, visando o ordenamento territorial e uso dos espaços. As referidas dimensões promovem um crescimento ordenado, com um adensamento populacional menor, facilitando a prestação de serviços e instalação de infraestrutura urbana adequada.
- **Densidade Populacional Moderada:** Essa dimensão de lote é adequada para áreas urbanas com densidade populacional moderada, proporcionando um ambiente residencial sem excessos.
- **Possibilidade de Variedade Arquitetônica:** O tamanho do lote permite uma certa flexibilidade no desenho arquitetônico, permitindo diferentes estilos de construção e layouts para atender às preferências individuais dos proprietários.
- **Espaço para Áreas de Lazer ou Jardins:** A área de 360 metros quadrados em geral, permite a inclusão de áreas de lazer, jardins e espaços ao ar livre, proporcionando um ambiente mais agradável para os residentes.
- **Infraestrutura Disponível:** A escolha desse tamanho de lote é também influenciada pela disponibilidade e demanda da infraestrutura urbana.

Por fim, a definição da área dos lotes para loteamentos e condomínios de lotes seguem um padrão regional, conforme tabela comparativa que consta no item “Lotes”.

- Loteamentos de Interesse Social

A expansão de empreendimentos visando o ordenamento territorial de áreas de interesse social já é realidade em Veranópolis e possui papel fundamental na expansão do território, especialmente em locais de maior vulnerabilidade social.

A existência de loteamentos de interesse social cumpre papel importante no desenvolvimento sustentável das cidades e para o bem-estar das comunidades. Esses proporcionam oportunidades de moradia acessível para indivíduos e famílias de baixa renda, atendendo a uma necessidade básica e fundamental.

Esses loteamentos desempenham um papel crucial na redução do déficit habitacional, oferecendo uma solução para a demanda por moradias em regiões com carência nesse aspecto. Ao proporcionar acesso à propriedade para segmentos da população mais carente, os loteamentos de interesse social contribuem para a inclusão social e econômica.

O planejamento adequado desses loteamentos promove o desenvolvimento ao otimizar o uso do solo, incentivar práticas de construção eficientes e integrar soluções de infraestrutura sustentável. Moradias dignas e acessíveis melhoram significativamente a qualidade de vida das famílias, proporcionando estabilidade, segurança e um ambiente propício ao crescimento pessoal.

Ao agrupar moradias de interesse social, esses loteamentos promovem desenvolvimento de comunidades coesas, onde os moradores compartilham experiências e recursos. A existência de áreas de interesse social ordenadas viabiliza a instalação de prédios para prestação de serviços públicos, prestando serviços à comunidade de forma próxima e eficaz.

Em resumo, a existência de loteamentos de interesse social é essencial para promover uma sociedade mais equitativa, inclusiva e sustentável, garantindo que todos tenham acesso a moradias adequadas e oportunidades para uma vida digna. Esses projetos devem ser cuidadosamente planejados, levando em consideração as necessidades específicas das comunidades locais e os princípios do desenvolvimento sustentável.

Fundamentalmente, a implantação de loteamentos de interesse social, visa a ocupação do território de forma legalizada e regular, evitando-se o crescimento desordenado da cidade e a implantação de loteamentos clandestinos e invasão de áreas.

Para a regulamentação desse tipo de empreendimento levou-se em conta a finalidade do uso, a necessidade e a viabilidade financeira da população.

Considerando que o Município atenderá população de baixa renda, que necessitam implantar moradia de forma organizada e formal, determinou-se que os lotes devem ser acessíveis a sua população. Em contrapartida, é importante considerar a necessidade de organização e ocupação de forma ordenada, sem causar aglomerações ou prejuízos ao entorno e a infraestrutura urbana.

Para isso, determinou-se que a área para atender a essa finalidade deve ser inferior aos lotes padrão (360 m²). Dessa forma, adotou-se a área mínima de 135 metros quadrados e 9 metros de testada, visando o uso residencial unifamiliar.

Esses critérios foram estabelecidos de acordo com as seguintes premissas:

Acessibilidade Financeira: Lotes de 135 metros quadrados geralmente têm um preço mais acessível, tornando-se uma opção viável para famílias de baixa renda interessadas em adquirir propriedade.

Apoio a Programas de Habitação Social: Lotes de 135 metros quadrados são compatíveis com programas habitacionais sociais, permitindo que governos e organizações sem fins lucrativos construam habitações acessíveis para famílias de baixa renda.

Inclusão Social: Ao oferecer lotes de menor tamanho, os projetos de interesse social têm o potencial de promover a inclusão social, proporcionando a oportunidade para uma parcela mais ampla da população ter acesso à propriedade e à estabilidade habitacional.

Essas justificativas destacam a importância dos lotes em iniciativas de interesse social, considerando aspectos econômicos, sociais e ambientais.

Por fim, deverão ser estabelecidos critérios para implantação desse tipo de empreendimento, considerando as características locais e do entorno e da população a ser beneficiada. No que couber, deverá o Município regulamentar a instalação desses empreendimentos através de atos normativos específicos.

- Loteamentos Industriais

Os loteamentos industriais desempenham um papel crucial no desenvolvimento econômico e na sustentabilidade das comunidades e regiões. A reserva de áreas estruturalmente planejadas para receber esse tipo de empreendimento evita a instalação de indústrias em pontos desfavoráveis do Município, facilita a logística no recebimento de matérias primas e escoamento da produção, além de servir de incentivo para o crescimento industrial no Município.

Visando a implantação de equipamentos públicos, deverá ser destinado um percentual de 5% da área, para dar suporte aos usuários do local. Nestes espaços poderão ser construídas creches, praças ou outros equipamentos de interesse do Município. O índice reduzido foi adotado em função do tamanho maior dos lotes e a título de incentivo para implantação desses

empreendimentos no Município. Nesses locais, a permanência e a concentração demográfica são reduzidas.

A área dos lotes foi planejada visando reservar espaço de manobra de veículos de carga, respeito aos parâmetros urbanísticos previstos no plano diretor e para infraestrutura industrial, que por sua natureza, assim o demandam. A área mínima de 1000 metros quadrados e testada mínima de 20 metros facilita a expansão das indústrias evitando-se a necessidade posterior remembramento de lotes visando-se o crescimento.

Mediante análise dos projetos aprovados para edificações de uso industrial, verificou-se que, em média, essas áreas perfazem em torno de 800 metros quadrados. Lotes com 1000 metros quadrados comportam adequadamente as edificações atendendo os demais requisitos urbanísticos.

É de interesse público o crescimento da economia através da expansão industrial no Município, desde que ocorra de forma ambientalmente sustentável e estruturalmente viável. Para que seja possível fomentar o crescimento de indústrias no Município, é necessário que haja planejamento urbanístico e ambiental.

Atualmente o Município conta com quatro zonas industriais conforme Plano Diretor do Município, destinados a uso industrial com parâmetros urbanísticos definidos, apresentando restrições específicas de uso do solo.

Loteamentos industriais proporcionam espaços para a instalação de empresas e fábricas, contribuindo diretamente para a geração de empregos locais, o que é essencial para o crescimento econômico.

A presença de indústrias em loteamentos industriais impulsiona a economia local ao criar uma cadeia produtiva, envolvendo fornecedores, prestadores de serviços e empresas relacionadas.

Loteamentos industriais bem planejados e regulamentados têm o potencial de atrair investimentos, impulsionando o desenvolvimento econômico da região e fortalecendo a base industrial local.

Ao proporcionar um ambiente apropriado para a concentração de atividades industriais, os loteamentos são centros propícios para inovação e desenvolvimento tecnológico, impulsionando a competitividade das empresas.

Esses loteamentos muitas vezes oferecem infraestrutura compartilhada, como estradas, energia e serviços de segurança, reduzindo os custos para as empresas e incentivando o desenvolvimento colaborativo.

A localização estratégica de loteamentos industriais pode melhorar a eficiência logística, facilitando o transporte de matérias-primas e produtos acabados, contribuindo para a competitividade das empresas.

A existência de loteamentos industriais promove a diversificação da base econômica de uma região, reduzindo a dependência de setores específicos e tornando-a mais resistente a flutuações econômicas.

A presença de indústrias em loteamentos industriais cria oportunidades para o desenvolvimento de competências locais, capacitando a mão de obra com habilidades especializadas.

A atividade industrial em loteamentos contribui para as receitas públicas por meio de impostos e taxas, possibilitando o financiamento de serviços públicos essenciais, como educação e saúde.

O desenvolvimento econômico resultante dos loteamentos industriais pode melhorar a qualidade de vida das comunidades locais ao criar oportunidades de emprego, investir em infraestrutura e promover o desenvolvimento social.

A concentração de empresas em loteamentos industriais facilita a transferência de conhecimento e expertise entre as organizações, promovendo o aprendizado e a colaboração.

Portanto, os loteamentos industriais desempenham um papel fundamental na construção da economia de Veranópolis, promovendo crescimento, inovação e sustentabilidade, trazendo benefícios significativos para as comunidades locais e para o crescimento econômico regional.

- Loteamentos de Acesso Controlado

Os loteamentos de acesso controlado representam uma abordagem inovadora no planejamento urbano de Veranópolis, visando oferecer segurança, conforto e qualidade de vida aos seus moradores. Essa modalidade de empreendimento imobiliário se destaca pela implementação de medidas de controle de acesso, criando um ambiente protegido.

No cerne desses loteamentos, encontra-se a ideia de proporcionar um espaço residencial onde a privacidade e a segurança são prioridades. Portarias com sistemas de vigilância e controle de acesso, mediante identificação, são elementos comuns nesse tipo de empreendimento, garantindo um ambiente tranquilo e protegido para os residentes e usuários.

Além da segurança, os loteamentos de acesso controlado costumam oferecer ampla infraestrutura, incluindo áreas arborizadas, espaços de lazer, e muitas vezes, serviços compartilhados entre os moradores. Essa abordagem visa criar uma comunidade coesa e integrada, onde os residentes podem desfrutar de uma qualidade de vida elevada, sem renunciar à segurança e da privacidade.

A valorização imobiliária é outra característica associada a esses loteamentos, uma vez que a demanda por espaços residenciais que ofereçam um ambiente controlado e bem planejado tende a ser alta. Esses empreendimentos são, muitas vezes, vistos como investimentos sólidos e atraem aqueles que buscam um estilo de vida mais exclusivo e tranquilo.

Porém, para que esse tipo de empreendimento seja viável em Veranópolis é importante considerar algumas restrições específicas, a citar:

- Não poderá ser restringido o acesso da comunidade não residente, devendo, para tanto, o indivíduo apresentar identificação através de documento hábil.
- O sistema viário e o fluxo de veículos não poderão restar prejudicados com a implantação do empreendimento, devendo ser evidenciadas, através de Estudo de Impacto de Vizinhança, as soluções para acesso, que serão analisadas pelo setor técnico do Município.
- Deverá ser criada Associação de Moradores, a qual, será incumbida da responsabilidade da manutenção da infraestrutura ali existente.

Com a regulamentação desse tipo de empreendimento, o Município pode oferecer maiores possibilidades aos empreendedores, visando atender a demanda da população e diversificando os métodos de ordenamento territorial.

- Condomínios de lotes

Essa modalidade de ordenamento territorial é uma inovação na legislação municipal, tendo em vista a demanda já existente no Município. Para esse tipo de empreendimento foram estabelecidos critérios adicionais, uma vez que esses são inovadores no âmbito de Veranópolis.

Neste tipo de empreendimento, o Município não possui responsabilidade sobre as vias de acesso aos lotes, equipamentos urbanos e infraestrutura existente intramuros, cabendo ao condomínio sua manutenção. Ainda, o empreendedor poderá estabelecer restrições urbanísticas específicas a serem cumpridas pelos compradores, sempre respeitando o Plano Diretor do

Município. Exemplo disso seria o limite de altura das edificações, taxa de ocupação ou índice de aproveitamento.

A regulamentação desse tipo de empreendimento e sua viabilidade são de interesse público, uma vez que propõe o crescimento horizontal de Veranópolis, promovendo uma expansão em áreas mais afastadas dos aglomerados centrais, considerando a maior oferta de lotes para esse fim, aliviando as vias centrais e promovendo ordenamento territorial coeso e integrado.

Os condomínios de lotes, também conhecidos como loteamentos fechados ou horizontais, têm se destacado como uma opção urbanística em constante crescimento. Este modelo difere dos tradicionais condomínios verticais, concentrando-se na subdivisão de terrenos em lotes individuais, cada um de propriedade privada, mas integrados a uma área comum, sujeitos a normas e regulações específicas. Neste contexto, é essencial analisar tanto os aspectos técnicos quanto a legislação que norteia esses empreendimentos.

1. *Infraestrutura*: O sucesso de um condomínio de lotes está diretamente ligado à qualidade de sua infraestrutura. Vias de circulação, sistema de abastecimento de água potável, redes de esgoto, energia elétrica, e telecomunicações devem ser planejados para garantir a funcionalidade e a qualidade de vida dos residentes.
2. *Áreas Comuns*: Uma característica marcante é a presença de áreas comuns, como parques, praças, quadras esportivas e sistemas de segurança. Esses espaços visam promover o convívio social e o bem-estar, tomando-se pontos relevantes na valorização do empreendimento.
3. *Projeto Arquitetônico*: A concepção do projeto deve atender tanto às necessidades individuais dos lotes quanto à harmonia do conjunto. Restrições arquitetônicas podem ser estabelecidas para garantir uma estética homogênea.

O Código Civil brasileiro dispõe sobre a instituição e funcionamento dos condomínios, regulamentando as relações entre os condôminos, responsabilidades e direitos. As disposições específicas sobre condomínios de lotes estão presentes nos artigos 1.358-A. Ainda a Lei federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964, o decreto-lei nº 271/67 e a Lei Estadual 10.116/1994 disciplinam o tema e devem ser respeitados pelos envolvidos.

A criação e gestão de condomínios de lotes demandam uma abordagem multidisciplinar, que vai desde aspectos técnicos de engenharia e arquitetura até a compreensão detalhada da legislação vigente. Empreendedores e profissionais envolvidos nesse setor devem buscar um equilíbrio

entre a eficiência técnica e o cumprimento rigoroso das normativas legais para assegurar o sucesso e a sustentabilidade desses empreendimentos.

Nesse tipo de empreendimento também deverá ser realizada a destinação de áreas institucionais ao Município, preferencialmente no entorno do empreendimento visando oferecer serviços e espaços públicos a população ali residente.

O condomínio deverá ser implantado de modo a não obstruir ou prejudicar o sistema viário existente. Nesse caso, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, deverá apontar as demandas das vias de circulação que receberão o fluxo adicional e as medidas mitigatórias para os impactos gerados.

Para assegurar a continuidade viária e a possibilidade de crescimento planejado em áreas de implantação de condomínio de lotes, deverá ser prevista uma via de circulação a cada 400 metros do loteamento, no intuito de evitar a descontinuidade viária do entorno e promovendo crescimento de áreas adjacentes.

Os condomínios deverão ser dotados de paramento que os limite fisicamente, podendo ser empregadas diversas soluções. Poderão ser executados muros, cercas ou arborização, na qual se evidencie a separação do espaço e que sejam duráveis. O intuito da limitação física é de delimitar o espaço do condomínio, evitando-se a ocupação de áreas contíguas de forma irregular.

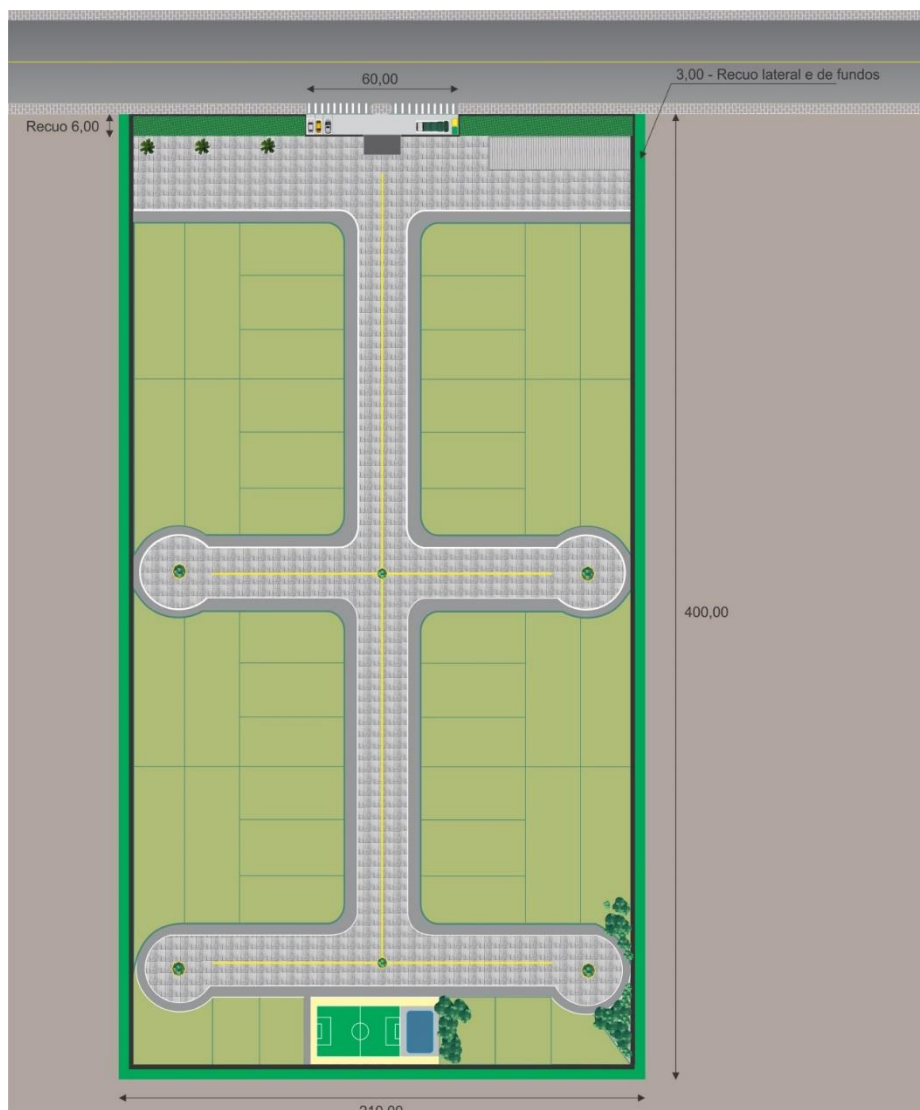
Todos os condomínios deverão possuir guarita com portaria, no qual seja controlado o acesso interno. A coleta pública de lixo não poderá ocorrer no interior do condomínio, cabendo a cada morador a destinação dos resíduos até a área frontal, onde deverá ser prevista lixeira e área de manobra para o serviço público de coleta.

Nenhum tipo de serviço público será executado na área condominial, com exceção da fiscalização que deverá ter garantido o acesso para cumprimento de exigências legais aplicáveis. A manutenção dos serviços de abastecimento e a infraestrutura são exclusiva responsabilidade do condomínio.

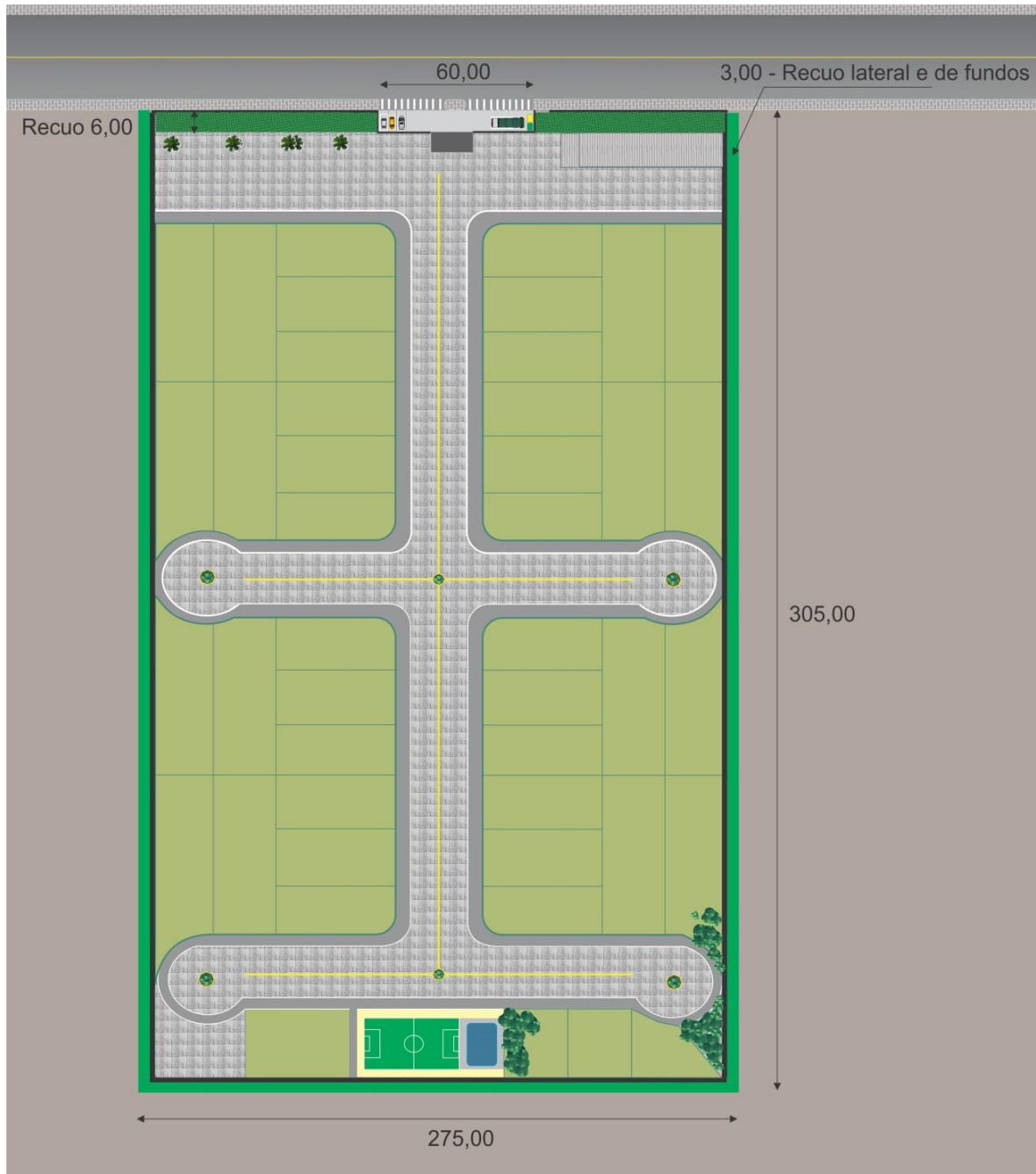
Visando melhorar a ventilação e iluminação natural do entorno do condomínio, bem como, evitar a aglomeração de condomínios muito próximos, restou estabelecido que cada condomínio deverá preservar uma faixa não edificável no entorno dos seus limites, com largura de 3,0 metros. Essa área deverá ser mantida arborizada e ajardinada pelo condomínio.

Quando o condomínio confrontar com uma rodovia, deverá ser obtida a autorização do respectivo órgão competente, devendo ainda ser executado acesso específico ao empreendimento quando esse formar testada com a respectiva via. O projeto do acesso deverá ser submetido à aprovação do DAER ou DNIT, sendo cumprido o exigido por esses órgãos, respeitando-se sempre a largura das vias previstas na lei.

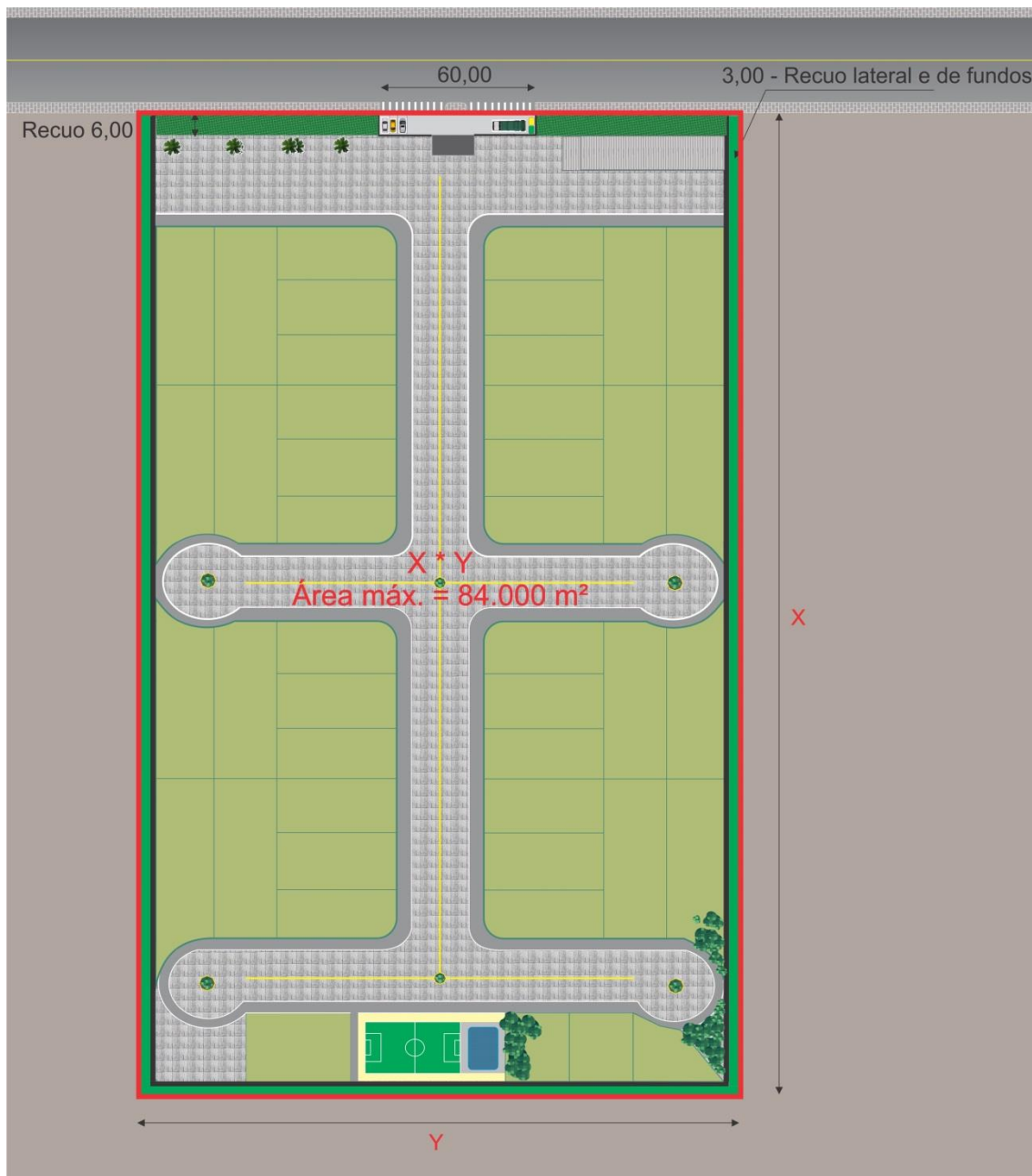
A limitação de área máxima para implantação de condomínios de lotes resta estipulada em 84 mil metros quadrados, com comprimento máximo de 400 metros e testada máxima de 275 metros para a via pública. Essas grandezas foram definidas de modo a aproveitar as áreas dos lotes sem causar impactos ao sistema viário e não obstruir determinadas áreas do Município. O aglomerado urbano gerado por um condomínio de lotes é fator importante quando se trata de expansão da cidade de forma ordenada. As restrições exigidas pelo Município levam em conta a demanda gerada nessa configuração de uso de solo. A seguir são demonstradas configurações possíveis de loteamento com base nas restrições trazidas pela lei.



A imagem anterior demonstra um loteamento que respeita a área máxima de 84.000 m², com 400 metros de comprimento e 210 metros de largura. Nessa área inclui-se os recuos laterais e afastamento frontal.



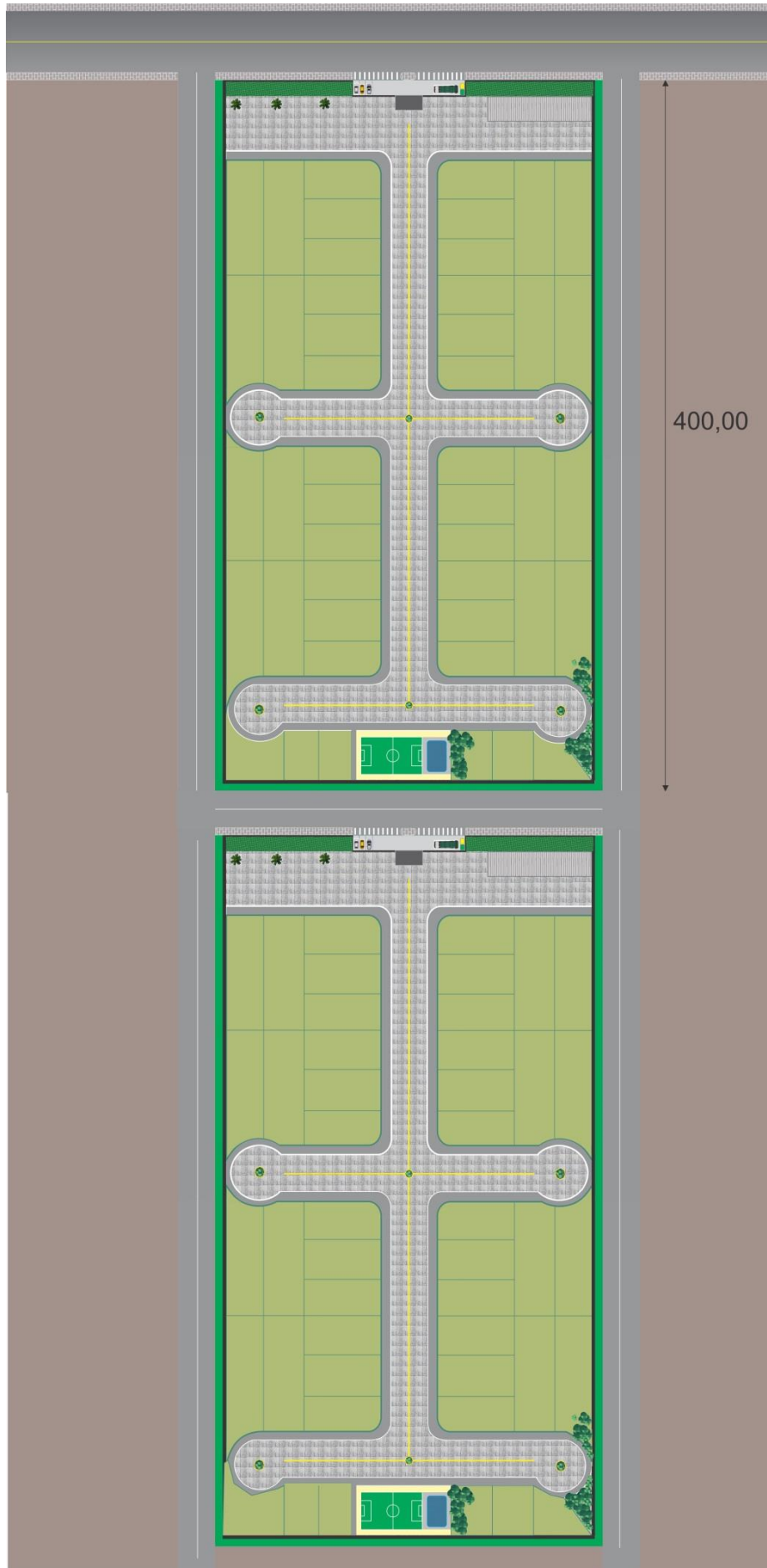
A imagem anterior demonstra um loteamento que respeita a área máxima de 84.000 m², respeitando a testada máxima de 275 metros de largura. Para isso, restou 305 metros de comprimento visando respeitar a área máxima. Nessa área inclui-se os recuos laterais e afastamento frontal.



A imagem acima demonstra outras possibilidades, nas quais, sejam respeitados os parâmetros de largura e comprimento exigidos pela lei, e que, ao final, possuam área máxima de 84.000 m².

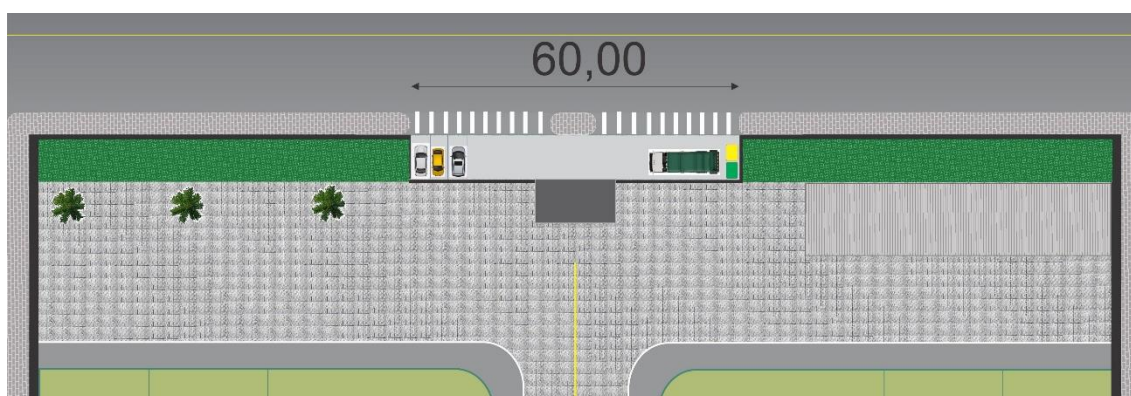
Caso o empreendedor optar por fazer um condomínio com maior profundidade, deverá ser prevista via de circulação a cada 400 metros, conectada ao sistema viário existente visando dar fluidez ao trânsito e permitir mobilidade urbana do entorno.

A ilustração a seguir demonstra uma possibilidade de intervenção exemplificando a situação proposta.

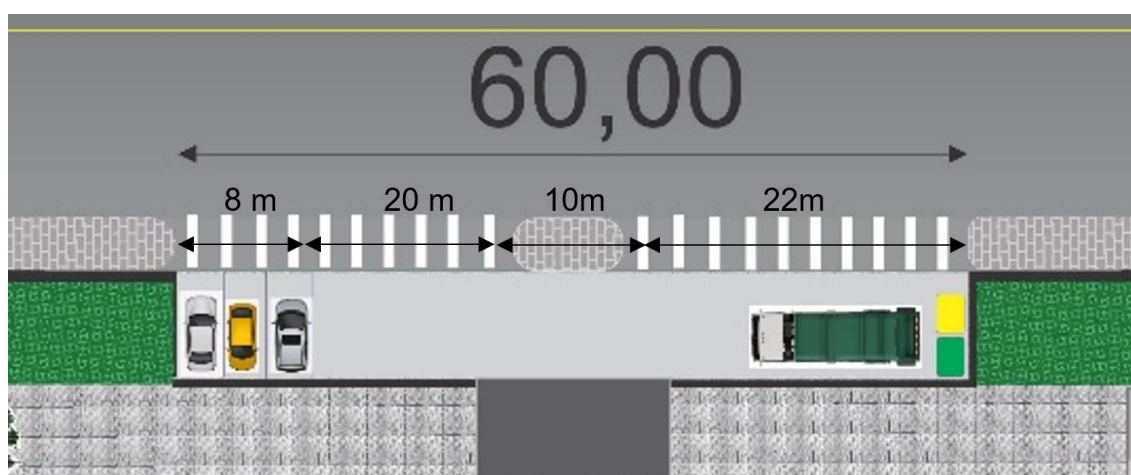


Caso o condomínio seja instalado em local que já possua infraestrutura urbana e malha viária consolidada, de modo a inviabilizar alguma das grandezas estipuladas pela lei, o órgão técnico poderá excepcionar a referida exigência, mediante avaliação técnica do local. Essa situação se aplica, por exemplo, em bairros já formados, onde é inviável o cumprimento de determinada dimensão de testada ou profundidade, ou ainda, se permanecer uma faixa de terras onde se torne incompatível a utilização da área.

O recuo frontal de 6,00 metros visa o acesso ao condomínio de forma a não obstruir o sistema viário e organizar o fluxo do trânsito. Esse recuo deverá possuir uma extensão mínima de 60 metros, visando acomodar 3 vagas de estacionamento externas, espaço destinado a depósito e coleta de resíduos e espaço para aguardar o acesso ao condomínio via portaria.



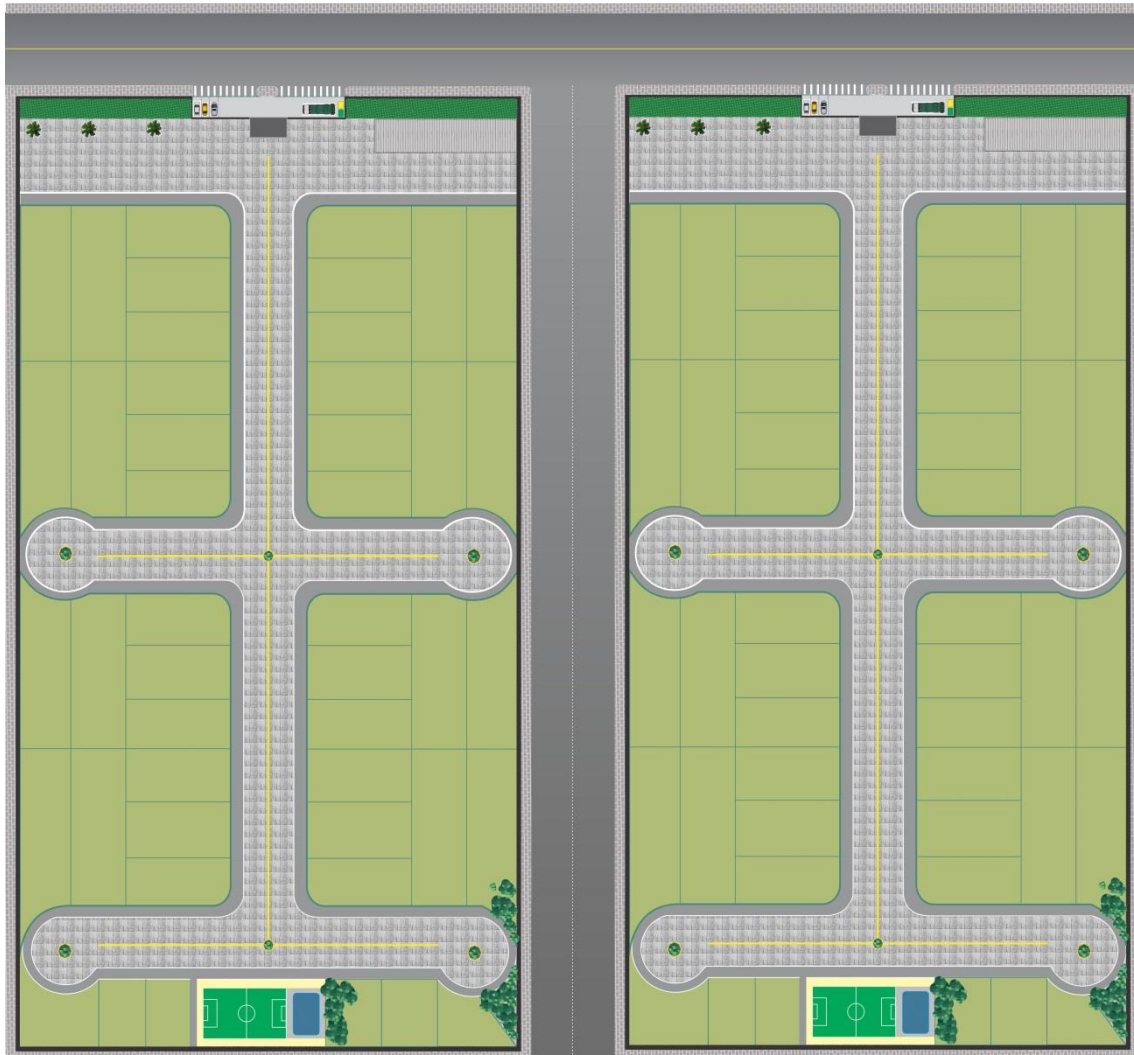
O restante da testada do condomínio deverá ser recuada em 3,00 metros, conforme modelo da ilustração acima. A imagem a seguir demonstra o estudo elaborado pelo setor técnico, no qual é possível visualizar a configuração proposta.



A definição de 60 metros foi adotada considerando a configuração acima proposta, visando acomodar estacionamento externo, acessos para entrada e saída de veículos e espaço para coleta e estacionamento de veículo coletor de lixo.

Visando evitar a construção de condomínios muito próximos e buscando melhorar o sistema viário no entorno, será exigida do empreendedor, quando optar por executar um condomínio de lotes contíguo a outro já existente, a abertura de via de circulação, dotada de iluminação pública e rede de esgoto pluvial. A proposta é evitar a ocupação do solo de forma aglomerada, tornando inviável o entorno pela falta de vias de circulação.

A ilustração a seguir demonstra um exemplo da situação aqui descrita, onde se evidencia a via planejada entre condomínios.



Para verificar a viabilidade do Condomínio de Lotes, deverá ser entregue ao setor técnico, o Estudo de Impacto de Vizinhança para que seja realizada a devida análise dos impactos positivos e negativos gerados pelo empreendimento. Caberá ao empreendedor, às suas expensas, cumprir com as medidas mitigatórias avaliadas no estudo ou ainda apontadas pelo setor técnico.

- Sítios de lazer

A regulamentação da implementação de sítios de lazer na legislação municipal é fundamental por diversas razões que visam garantir o bem-estar da comunidade, promover o desenvolvimento sustentável e assegurar a qualidade de vida dos cidadãos.

A regulamentação proporciona um meio para o planejamento ordenado das áreas destinadas a sítios de lazer. Ao estabelecer diretrizes para a criação de sítios de lazer, a legislação ajuda a evitar a ocupação desordenada do solo, contribuindo para um ambiente urbano mais harmonioso e eficiente, especialmente em áreas rurais.

Normas e regulamentos podem ser implementados para garantir a segurança dos frequentadores dos sítios de lazer. Isso inclui requisitos para infraestrutura, como vias de circulação adequadas, iluminação pública e domiciliar, sinalização, abastecimento de água e tratamento de efluentes.

Regulamentações podem estabelecer diretrizes para a preservação de áreas do meio ambiente e de ecossistemas presentes nos sítios de lazer. Isso ajuda na conservação da biodiversidade local, na manutenção de espaços ecologicamente equilibrados e na promoção de práticas sustentáveis.

A legislação municipal pode definir os tipos de atividades permitidas nos sítios de lazer, evitando o uso inadequado do espaço. Isso contribui para a preservação das áreas destinadas ao lazer e para o cumprimento de sua função social.

Em Veranópolis há diversas áreas na zona rural com possibilidades de implantação de sítios de lazer e descanso, onde predominam o pequeno cultivo familiar. Essas áreas são muito exploradas e a demanda por elas vem aumentando ao longo do tempo. Visando regulamentar o parcelamento do solo para essas áreas, restaram determinados parâmetros específicos, os quais serão descritos a seguir.

Para a implantação de sítios de lazer, que predominantemente se encontram na zona rural do Município, restou estabelecido um zoneamento específico. Essa zona, determinada como ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA, será criada sob demanda de empreendedores e serão submetidas para análise e aprovação do Município.

Em locais enquadrados como sítios de lazer, poderão ser permitidas pequenas criações e cultivos a nível familiar.

Os sítios de lazer serão implantados mediante a instituição de condomínio, com frações ideais de gleba ou lote originário. Os sítios de lazer deverão possuir área mínima de 1.000 metros quadrados, com 20 metros de testada mínima para estrada de acesso. A área mínima foi definida de modo a possibilitar a construção de pequena edificação, criação e cultivo, comum nas áreas rurais do Município. A área mínima do lote que originará os sítios de lazer deverá ser de 2.500 m², para prever ao menos, dois lotes mais a via de circulação, caso seja necessária sua abertura ou ampliação.

Para que essa implantação seja possível, deverá existir a infraestrutura mínima exigida pela lei. Essa infraestrutura possibilita a viabilidade do empreendimento, cabendo ao responsável a implantação aqui exigida.

Não haverá destinação de áreas ao Município quando da implantação dos sítios de lazer. Isso porque não há viabilidade para o Município equipar locais que são remotos e afastados, além de serem destinados ao uso temporário.

As estradas existentes na zona rural são predominantemente rústicas e sem pavimentação. Desta forma, não se exige que as vias internas dos sítios sejam pavimentadas. Caberá aos condôminos a manutenção das vias, bem como de toda a infraestrutura interna dos sítios.

Na confrontação com estrada pública existente, deverá ser respeitado o recuo e faixa de domínio do plano diretor e deverá ser realizada a devida afetação em favor do Município.

A implantação dos sítios de lazer está sujeita a apresentação de documentos previstos na lei, especialmente por se caracterizarem por áreas ambientalmente sensíveis e suscetíveis à degradação ambiental, exigindo maior cuidado na análise e viabilidade do empreendimento.

Para tanto, deverá ser sempre prevista área mínima de 10% destinada a preservação ambiental, implantação de praças ou parques para uso comum e vias de circulação.

Sítios de lazer bem planejados podem promover a atividade física, o convívio social e o relaxamento, impactando positivamente na saúde pública. A regulamentação incentiva a criação de espaços que atendam a esses objetivos, contribuindo para a qualidade de vida da população.

Os índices construtivos para a edificação em sítios de lazer são reduzidos, para propiciarem áreas livres de lazer, contato com a natureza, pequenos cultivos e criações, diferenciando-se da ocupação urbana. A taxa de ocupação máxima restou estabelecida em 35% e índice de aproveitamento 0,6, com altura máxima de edificações limitada a 9 metros. Esses índices foram

estabelecidos de modo a preservar a rusticidade local e restringir a ocupação e adensamento populacional, considerando a sua finalidade e descaracterizando-o de núcleo urbano.

Para que essa implantação seja viável, é importante que o local esteja servido por infraestrutura básica, a citar: abastecimento de água potável, fornecimento de energia elétrica e destinação adequada para efluentes sanitários e rede pluvial. Essas seriam as condições mínimas para o bem-estar no local do empreendimento, respeitando o entorno e o meio ambiente.

INFRAESTRUTURA BÁSICA

A infraestrutura básica prevista na lei de ordenamento territorial de Veranópolis foi estabelecida de acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979.

Foi elaborado quadro comparativo entre as exigências mínimas previstas da Lei Federal e naquela prevista na proposta de Lei Municipal.

INFRAESTRUTURA BÁSICA

LEI 6.766/79	PROPOSTA DE LEI
Equipamentos urbanos de abastecimento de água potável.	Rede de distribuição de água potável e hidrantes, conforme normas e diretrizes da concessionária.
Vias de circulação.	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. Os passeios públicos deverão ser entregues ao Município, devidamente pavimentados e nivelado com o meio fio. 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.
Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais.	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. No caso de ligação na rede pública existente, deverá restar comprovada a capacidade de escoamento da contribuição adicional.
Equipamentos urbanos de iluminação pública e energia elétrica pública.	Rede de distribuição de energia elétrica, conforme normas da concessionária, podendo ser aérea ou subterrânea. Rede de Iluminação dos logradouros ou vias de circulação, com luminárias de acordo com o padrão do Município.
Equipamentos urbanos de esgotamento sanitário e domiciliar.	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.
	Adicionalmente: Recuperação de taludes e outras áreas, que por sua natureza exijam tratamento especial. 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. Suportes para futuras placas de nomenclatura das ruas conforme padrão do Município.

Sinalização horizontal e vertical de trânsito conforme legislações federais e estaduais. Os quarteirões devem ser demarcados, com marcos de concreto e os lotes com marcos de concreto ou pedra.

As exigências adicionais tratam da recuperação de taludes, quando necessário para a estabilidade da encosta, conforme previsto na Lei Federal 6.766/79.

As áreas livres de uso público e APPs deverão estar identificadas e cercadas, visando proteger estes espaços de desvio de finalidade e ocupações irregulares.

Deverão ser instalados os suportes para placas com nomenclaturas das ruas, para assegurar a padronização desses itens nas vias do Município.

No recebimento do empreendimento, o Município deverá receber as vias devidamente sinalizadas de acordo com a legislação de trânsito aplicável. O projeto de sinalização deverá ser encaminhado para o Conselho de Trânsito para aprovação.

A demarcação de lotes e quarteirões deverão ser executados em material durável, no qual seja possível, durante a execução das obras, verificar e fiscalizar a fiel execução do projeto aprovado.

DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

A documentação exigida para o ordenamento territorial foi prevista de acordo com o que estabelece a Lei Federal 6.766/1979.

Adicionalmente foram incluídos documentos pertinentes ao processo, diante das demandas do Município e com base nos processos já analisados pelos setores técnicos. A documentação exigida faz parte do rol já previsto em legislações anteriores, visando obter um perfeito entendimento da área de intervenção, suas características e restrições.

Foi elaborado um quadro comparativo relacionando-se a documentação mínima para cumprimento da Lei Federal 6.766/1979 e aquela prevista na legislação municipal proposta.

Para um melhor entendimento, foram segregadas as tabelas, de modo a comparar a documentação em cada etapa do processo e por tipo de processo.

TABELA I - DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LOTEAMENTOS, CONDOMÍNIOS DE LOTES E SÍTIOS DE LAZER

ETAPA DE VIABILIDADE

LEI FEDERAL 6.766/79	PROPOSTA DE LEI
Requerimento. Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.	Requerimento, contendo o tipo de uso do empreendimento, finalidade dos lotes a que se destina e sistema de tratamento de esgoto sanitário.
Plantas de divisas da gleba a ser loteada.	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).
Planta com as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal.	Planta da gleba contendo curvas de nível a cada 1(um) metro, contendo as coordenadas geográficas, em escala compatível.
Localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes.	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.
Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada. As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.	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.
Adicionalmente:	Matrícula(s) atualizada do imóvel
	Laudo geológico definindo o tipo e as características de solo existente no local do empreendimento, com ênfase na permeabilidade visando a instalação de sumidouros.
	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. Planta do anteprojeto das obras viárias que se fizerem necessárias para acesso e soluções de acordo com o EIV, fora do empreendimento.
	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.

A documentação adicional prevista pela lei, visa dar maior amplitude do entendimento da área a sofrer intervenção considerando a infraestrutura já existente e o entorno em que a área se encontra. Ainda, essa documentação adicional torna o projeto mais completo e adequado tanto para o Município, quanto ao loteador, evitando-se retrabalhos e alterações posteriores ao projeto já apresentado.

TABELA II - DOCUMENTOS EXIGIDOS – LOTEAMENTOS, CONDOMÍNIOS DE LOTES E SÍTIOS DE LAZER

DA APRESENTAÇÃO DO PROJETO

LEI FEDERAL 6.766/79	PROPOSTA DE LEI
	Requerimento de solicitação de aprovação acompanhado do TERMO DE VIABILIDADE aprovado.
Certidão atualizada da matrícula da gleba.	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.
Certidão negativa de tributos municipais.	Certidão Negativa de Débitos Municipais do imóvel.
Instrumento de garantia.	Apresentação do termo de compromisso de execução das obras e no caso de loteamentos, indicação de 50% dos lotes a hipotecar como garantia.
Plantas com a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração.	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.
O sistema de vias com a respectiva hierarquia.	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.
As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias.	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.
Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças.	Projetos individuais complementares: Das vias de circulação, representando os perfis transversais e longitudinais com inclinação a cada quarteirão, 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;
A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.	Projetos individuais complementares: 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).
A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.	Projetos individuais complementares: De drenagem pluvial, contendo memorial descritivo, planta e perfis de todas as linhas de escoamento.

<p>O memorial descritivo contendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento; - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências. 	<p>Memorial descritivo contendo:</p> <p>A identificação do tipo e finalidade do empreendimento contendo as seguintes informações:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Descrição do imóvel, a área total, confrontações e denominação administrativa atualizada; - Zoneamento, descrição dos recuos e outras servidões a serem observadas no empreendimento, restrições urbanísticas voluntárias; - Topografia, pedologia, vegetação e hidrografia, além de outras características identificadoras; - Descrição, denominação e identificação dos quarteirões; - Descrição individual dos lotes, com dimensões, confrontações, posição no quarteirão, orientação magnética e prevendo a denominação administrativa a ser definida pelo Setor de Cadastro Imobiliário. - 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; - Especificação da porcentagem de cada área do empreendimento em relação a área total do empreendimento; - Especificação do tipo de marco de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e áreas de recreação; - Especificação das obras públicas que se propõe a executar;
<p>Adicionalmente:</p>	<p>Comprovante de quitação da respectiva taxa de análise prevista no Código Tributário Municipal.</p> <p>Quadro resumo de áreas, onde conste a área total da gleba a ser parcelada, APPs, área de intervenção e áreas públicas.</p> <p>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.</p> <p>Cronograma físico/financeiro de execução das obras, com prazo máximo de 04 (quatro) anos.</p> <p>Laudo de cobertura vegetal, de fauna e geológico, identificando de forma clara todos os aspectos constantes na área.</p> <p>Licença Prévia - LP do órgão ambiental responsável.</p> <p>Projetos individuais complementares:</p> <ul style="list-style-type: none"> De esgoto cloacal através do sistema fossa-filtro-sumidouro ou ETE - Estação de Tratamento de Esgoto com memorial descritivo; De rede de distribuição domiciliar de energia elétrica, iluminação pública, com memorial descritivo, aprovado pelo órgão competente; De abastecimento de água com memorial descritivo e aprovado pelo órgão competente;

	De arborização com memorial descritivo. 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 porventura existirem no parcelamento e respectivos memoriais descritivos.
	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.
	Comprovação de responsabilidade técnica de todos os projetos, laudos e outros que a legislação assim o determinar.
	Certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel.
	Prova vintenária de domínio sobre o imóvel.
	Certidão negativa de ônus real sobre o imóvel.
	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.

TABELA III - DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA DESMEMBRAMENTOS / FRACIONAMENTOS

DA APROVAÇÃO DO PROJETO

LEI FEDERAL 6.766/79	PROPOSTA DE LEI
Certidão atualizada da matrícula da gleba.	Matrícula atualizada do imóvel emitida a menos de 30 dias. A matrícula deve estar retificada, se houver discrepância entre esta e as medidas no local.
A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos.	Planta de Situação contendo 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, georreferenciado em relação ao marco reconhecido pelo setor de topografia.
A indicação do tipo de uso predominante no local.	Memorial descritivo com a descrição do tipo e finalidade dos lotes, uso predominante e eventuais limitações voluntárias, sistema de tratamento de efluentes sanitários, sistema de esgotamento pluvial existente ou a executar, descrição individual, dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética, prevendo a denominação administrativa a ser definida pelo Setor de Cadastro Imobiliário, bem como a descrição e a caracterização das áreas no inciso VII, deste artigo.
A indicação da divisão de lotes pretendida na área.	Planta da gleba ou lote com divisas, suas dimensões lineares e angulares, confrontantes e quadro resumo de áreas, onde conste a área total da gleba ou lote a sofrer intervenção, áreas de APPs, de cada lote e de destinação para área instrucional, quando aplicável. Projeto Urbanístico apresentando situação inicial, intermediária e final, contendo os lotes, identificados por numeração contínua, com as dimensões e área superficial, áreas institucionais, quando for o caso, as áreas não edificáveis e de preservação permanente – APP. Localização de edificações, quando existirem, contendo quadro demonstrativo dos índices urbanísticos resultantes comparados com os permitidos pelo Plano Diretor e eventuais vias de circulação existentes sobre a gleba ou lote. Deverá ser representada a hidrografia e cobertura vegetal, conforme laudo.
Adicionalmente:	Requerimento de aprovação do projeto.
	Certidão Negativa de Débitos Municipais do imóvel.
	Comprovante de quitação da respectiva taxa de análise prevista no Código Tributário Municipal.
	Laudo de Cobertura Vegetal e hidrografia elaborado por profissional habilitado.
	Documento de comprovação de responsabilidade técnica e inscrição junto a Secretaria de Finanças do Município.
	Nas hipóteses referidas no art. 13 da Lei n.º 6.766/79, o interessado deverá obter previamente a manifestação do Estado.

CONCLUSÃO

O presente estudo técnico foi elaborado visando estabelecer critérios e promover as justificativas aplicáveis para os parâmetros estabelecidos nas formas de ordenamento territorial propostas pela lei. As premissas adotadas visaram o planejamento coordenado da cidade, aliando as necessidades locais com as inovações em termos de ordenamento territorial. Nesse sentido, regulamentou-se os condomínios de lotes, loteamentos de acesso controlado e sítios de lazer. Foram trazidas ao texto a Zona de Urbanização Específica (ZUE) e a Zona de Expansão Urbana (ZEU). A ZUE será criada conforme demanda do empreendedor, visando possibilitar a implantação de sítios de lazer ou outras atividades com potencial de desenvolvimento em áreas rurais. A Zona de Expansão Urbana carece de estudos específicos através de uma legislação própria, visando regulamentar o crescimento da cidade e expansão de suas atividades.

Ademais, a legislação regulamentou o ordenamento territorial através de loteamentos, desmembramentos, fracionamentos e remembramentos, visando a adoção de critérios específicos, respeitando-se as legislações federais e estaduais aplicáveis e considerando a inexistência de regulamentação vigente no Município.

Por fim, importante ressaltar que os critérios adotados foram amparados tecnicamente, legalmente e ainda com base na configuração urbana existente e já consolidada no Município. Estudos realizados para a elaboração do Plano Diretor constituíram importantes ferramentas para embasamento técnico do presente estudo, considerando que as legislações se complementam para o regramento do ordenamento territorial e expansão de atividades. Ainda as literaturas técnicas e normativas específicas nortearam o presente estudo, o constituindo em sua forma integral.

BIBLIOGRAFIA

Ministério Público de Minas Gerais: **Guia de Parcelamento do Solo Urbano para Municípios e da Regularização Fundiária Urbana**. Disponível em:

<https://www.mpmg.mp.br/data/files/FB/73/70/CC/E744A7109CEB34A7760849A8/MPMGJuridico_Solo.pdf>.

Companhia de Engenharia de Tráfego do Estado de São Paulo - **Superintendência de Planejamento e Projetos**: Revitalização De Sinalização Para Espaços Cicloviários.

Disponível em: <<http://www.cetsp.com.br/media/989236/34G-Revitalizacao-de-sinalizacao-para-espacos-ciclovios-RevE.pdf>>.

Centro Universitário FAG: **Projeto Urbano e seus Condicionantes**. Disponível em:

<<https://www2.fag.edu.br/professores/solange/PUR%20I/BIBLIOGRAFIA/CondicionantesProjetoUrbano.pdf>>.

Prefeitura de São Paulo: **Estudo Técnico para projetos de Ciclovias**. Disponível em:

<<https://drive.google.com/drive/folders/1vDyke-wNHXO3E6bRWvVmZJE8-wIV2qjw>>.

DNIT: **Manual de Projeto de Intersecções**. Disponível em: <https://www.gov.br/dnit/pt-br/assuntos/planejamento-e-pesquisa/ipr/coletanea-de-manuais/vigentes/718_manual_de_projeto_de_intersecoes.pdf>.

Portal de Novos Parcelamentos de Solo: **Cartilha de Orientações**. Disponível em:

<<https://parcelamentosdosolo.seduh.df.gov.br/docs/parcelamento/cartilha/CARTILHA%20NOVOS%20PARCELAMENTOS.pdf>>.