www.LeisMunicipais.com.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 130/2025 DE 28 DE OUTUBRO DE 2025.

INSTITUI A LEI COMPLEMENTAR DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE LEBON RÉGIS.

MARCELO SPAUTZ, Prefeito do Município de Lebon Régis, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, e em conformidade com a Lei, faz saber, a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

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

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

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

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

§ 2º Dos índices urbanísticos:

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

a) hall de entrada e área de escadaria;
b) área de estacionamento/garagens obrigatórias;
c) área de recreação e lazer comum com no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo coberto;
d) floreiras;
e) caixa d`água;
f) poço de elevador e casa de máquinas.

A. C. = índice de Aproveitamento
A. C. = Área da Construção
A. T. = Área do Terreno

II - Número de Pavimentos/gabarito: é a altura medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo. Será

considerado como pavimento térreo o pavimento mais próximo do nível da rua.

a) O número de pavimentos em terrenos com duas frentes em áreas de aclive/declive, sempre deverão ser contados a partir do pavimento térreo, o pavimento mais próximo do nível da rua com cota mais elevada.

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

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

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

T. O. = Taxa de Ocupação
A. P., T.O = x 100 A. P. = Area da Projeção da Edificação
A. T. = Área do Terreno

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

§ 3º Dos usos do solo urbano:

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

II - Uso Permissível: é o uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável do Município e do Conselho da Cidade de Lebon Régis.

III - Uso Proibido: uso inadequado às zonas.

§ 4º Da terminologia:

a) Alvará de Construção: documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;
b) Consulta de Viabilidade Técnica: documento indispensável, prioritário de encaminhamento à municipalidade, buscando informações de uso, ocupação e parâmetros de construção, definidos para cada zona;
c) Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela Municipalidade que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulação por Lei;
d) Habite-se: autorização concedida pelo Município para utilização de uma edificação;
e) Ampliação ou Reforma em Edificações: obra destinada a benfeitorias em edificações já existentes, sujeitas também a regulamentação pelo Código de Obras do Município;
f) Equipamentos Comunitários: são os equipamentos de uso público de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público;
g) Equipamentos Urbanos: são os equipamentos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais;
h) Faixa de Proteção e Drenagem: faixa paralela a um curso d`água medida a partir de sua margem, destinada à proteção de erosão e a amenizar o problema das cheias;
i) Regime Urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;
j) Faixa de Domínio: área contígua à via de tráfego estadual e estadual (SC 120, SC 350 e SC 355), e paralelas às redes de energia de alta tensão, sendo vedada a construção, de acordo com a legislação pertinente.

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

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

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

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

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

V - controlar a ocupação dos vazios urbanos existentes dentro do perímetro urbano, incentivando primeiro a ocupação onde a infraestrutura está instalada ou próxima a ela.

VI - . aplicar os instrumentos jurídicos da Outorga Onerosa, do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, IPTU Progressivo no Tempo, Estudo do Impacto de Vizinhança, Direito de Preempção, Operações Urbanas Consorciadas, Operações de Interesse Social e outros previstos na Lei do Plano.

CAPÍTULO II
DA DIVISÃO TERRITORIAL URBANA

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

§ 1º As macrozonas são unidades territoriais contínuas que fixam os princípios fundamentais do uso e ocupação do solo em concordância com a política do desenvolvimento físico-territorial, definido uma visão de conjunto que integra todo o município. As macrozonas são áreas previstas para futura expansão urbana, conforme o adensamento e infraestrutura permitam.

§ 2º As zonas são subdivisões da Macrozona Urbana - Área do perímetro urbano, em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para incentivar o adensamento com definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, otimizando a infraestrutura já instalada, definindo as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

Seção I
Das Macrozonas

Art. 4º O território do município de Lebon Régis fica dividido em três macrozonas:

I - MU - Macrozona Urbana, que corresponde à porção urbanizada do território com ocupação mais densa e consolidada, inserida no perímetro urbano;

II - MR - Macrozona Rural, que corresponde as áreas localizadas fora do perímetro urbano com características predominantes de agropecuária;

III - MEUM - Macrozona de Expansão Urbana Mista, que corresponde a áreas passíveis de expansão urbana, com tendência a ocupação e adensamento de uso misto, com uma faixa de 300,0m (trezentos metros) para cada lado do eixo das rodovias SC-350, SC 355 e SC 120, por 2 Km (dois quilômetros) de extensão a partir da divisa do perímetro urbano.

§ 1º Os perímetros estão definidos no Mapa de Macrozoneamento Municipal constante do Anexo II, parte integrante desta lei.

§ 2º Será obrigatório a construção de reservatório de água, nas novas edificações, para aproveitamento das águas das chuvas, para usos secundários, na Macrozona Urbana e Macrozona de Expansão Urbana Mista, sendo:

a) Obrigatório em obras acima de 250,00m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados);
b) Incentivo para construções residenciais, com até 250,00m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 5º São objetivos da Macrozona Urbana:

I - controlar a ocupação de áreas dentro do perímetro urbano, sem infraestrutura;

II - controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas com melhores condições de urbanização, Área Urbana Consolidada adequando-o à infraestrutura disponível;

III - possibilitar a instalação de uso misto e residencial;

IV - orientar os planos, projetos e ações, relacionados à implantação e manutenção da infraestrutura;

V - implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional de interesse social;

VI - incrementar a capacidade da infraestrutura de saneamento;

VII - implantar os espaços de lazer, preferencialmente de uso público;

VIII - melhorar a integração as áreas consolidadas e demais;

IX - reordenar os usos e atividades existentes a fim de evitar conflitos;

X - incentivar a ocupação de vazios urbanos, dentro da Área Urbana Consolidada, dotada de infraestrutura.

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

ZIC - Zona de Interesse Comercial;
ZMD - Zona Mista Diversificada;
ZIR - Zona de Interesse Residencial;
ZEIS - Zona Especial de Interesse Social;
ZII - Zona de Interesse Industrial;
ZIM - Zona de Interesse Misto;
ZPP - Zona de Preservação Permanente.

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

§ 2º Os perímetros estão definidos no Mapa de Zoneamento Municipal constante do Anexo III, parte integrante desta lei.

§ 3º O Regime Urbanístico para os lotes de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes, serão os da Zona de Parâmetro Urbanístico menos restritivo.

§ 4º Para efeito do parágrafo anterior, a profundidade considerada não será superior à profundidade média dos lotes da zona.

§ 5º Fica estipulado o prazo máximo de 10 (dez) anos para a retirada de atividades agropecuárias existentes dentro do perímetro urbano da Sede do Município, sendo proibido ampliação e novos investimentos nesta área.

Art. 7º A Zona de Interesse Comercial - Tem por objetivo incentivar a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços, fortalecendo a área comercial existente, compatibilizando com a infraestrutura e sistema viário existente, viabilizando maior adensamento.

Art. 8º A Zona Mista Diversificada - Tem por objetivo concentrar atividades de uso misto e diverso de natureza comercial, prestação de serviços e industrias de baixo impacto ambiental e outros compatíveis, toleráveis e admissíveis, dadas as condições de acessibilidade, às margens das Rodovias Estaduais dentro do perímetro urbano.

Art. 9º A Zona de Interesse Residencial - Tem por objetivo destinar prioritariamente a instalação de residências visando um adensamento baseado no dimensionamento das redes de infraestrutura urbana, do sistema viário e configuração da paisagem.

Art. 10. A Zona de Especial de Interesse Social - ZEIS - Tem por objetivo destinar prioritariamente a produção de Habitações de Interesse Social em área destinada, pertencente ao Poder Público.

Parágrafo único. Poderão ser demarcadas novas áreas de ZEIS, desde que, aprovadas pelo Conselho da Cidade de Lebon Régis.

Art. 11. A Zona de Interesse Industrial tem por objetivo estabelecer normas para construção de Indústrias que pelo seu porte e grau de poluição são incompatíveis com as atividades predominantes das demais zonas.

Art. 12. A Zona de Interesse Misto - tem por objetivo propiciar a ocupação de um grande vazio urbano com usos residenciais, comerciais e industriais, gradual, baseado na infraestrutura urbana, do sistema viário e configuração da paisagem.

Art. 13. A Zona de Preservação Permanente tem por objetivo proteger as áreas definidas como preservação ao longo dos rios, arroios, nascentes e encostas, conforme o determinado no Diagnóstico Socioambiental.

§ 1º Deverão ser respeitadas uma faixa de 5,00m (cinco metros) para cada lado da margem dos rios, até a conclusão do diagnóstico socioambiental.

§ 2º Ficam proibido qualquer uso, salvo a execução de obras, atividades ou projetos de utilidade pública ou de Interesse Social, com prévia autorização de órgão ambiental, após realização de estudos ambientais pertinentes nas áreas definidas pelo Diagnóstico Socioambiental.

§ 3º Serão permitidas reformas em prédios existentes nestas zonas, sem acréscimo de área.

Art. 14. São objetivos da Macrozona Rural:

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

II - garantir a proteção dos mananciais;

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

IV - promover o desenvolvimento econômico sustentável;

V - incentivar o desenvolvimento das atividades agropecuárias;

VI - promover e incentivar a diversificação da Propriedade Rural;

VII - dotar a Macrozona Rural de infraestrutura básica;

VIII - incentivar o empreendedorismo rural.

IX - incentivar a construção de cisternas, para aproveitamento da água da chuva

Art. 15. A Macrozona Rural é delimitada pela área rural do município, com características de desenvolvimento de atividade agropecuária.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Art. 16. Em todo o edifício ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - quota de 4m2 (quatro metros quadrados) por unidade de moradia, nunca menor que 40m2 (quarenta metros quadrados), podendo ser subdividida em no máximo 02 (duas) áreas;

II - localização em área isolada, desde que protegidas de ruas, locais de acesso a veículos e de estacionamento;

III - superfície permeável com areia ou grama de no mínimo de 12m2 (doze metros quadrados), incluída na quota estipulada no inciso I.

Art. 17. As áreas mínimas destinadas ao estacionamento de veículos estão estabelecidas em função do uso da Tabela II - Garagem/ Vagas de Estacionamento, Anexo VI, parte integrante a esta Lei.

Art. 18. A fim de garantir o estacionamento dos veículos particulares fora das vias públicas, serão exigidas vagas de estacionamento em garagens, abrigos ou áreas descobertas, em conformidade com a Tabela II - Garagem/Vagas de Estacionamento, Anexo VI, parte integrante desta Lei.

§ 1º As vagas devem possuir dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) x 5,00m (cinco metros), devidamente demonstrados no projeto, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo, ou equivalente a 12,50m2 (doze e cinquenta metros quadrados) por vaga, incluindo área necessária à manobra.

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

§ 3º O número de vagas para o uso de atividades não especificadas na Tabela II - Garagens/Vagas de Estacionamento, Anexo VI será calculado por analogia.

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

I - Para terrenos com duas frentes, em áreas de aclive/declive, poderá ser exigido 2 acessos em cada rua, por meio de rebaixo de meio fio, conforme necessidade, devido concepção do projeto.

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

Art. 19. Os espaços destinados à garagem ou estacionamento não poderão sofrer modificações de uso.

Art. 20. No cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento, deverão ser reservadas vagas para portadores de necessidades especiais, localizadas próximo das entradas dos edifícios destinados aos usos comerciais e de serviços públicos, conforme o que determina a ABNT - NBR 9050.

Art. 21. Para as edificações já existentes até a data de aprovação desta Lei, que forem objeto de obras de reforma, ou de

regularização, sem ampliação da área construída, mesmo com mudança de uso não será exigido o provimento de vagas de estacionamento, devendo permanecer as vagas de garagem pré-existentes.

§ 1º As edificações de que trata o caput deste artigo, que receberem obras de ampliação da área construída, será exigido o provimento de vagas de estacionamento, calculado sobre a área acrescida, na proporção estabelecida na Tabela II - Garagem/Vagas de Estacionamento, Anexo VI, parte integrante desta Lei.

§ 2º As vagas de estacionamento de que trata o parágrafo anterior, poderá localizar - se em outro imóvel, a uma distância máxima de 100,00m (cem metros), desde que vinculada à edificação, por intermédio de averbação na escritura pública anterior ao registro da ampliação.

CAPÍTULO IV
DA CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 22. A classificação e a relação dos usos do solo do município de Lebon Régis constam no Anexo VIII, parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO V
DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

Art. 23. Os recuos frontais e afastamentos laterais e de fundos mínimos de cada edificação, com relação ao alinhamento predial e às divisas laterais e de fundos, serão sempre tomadas perpendicularmente em relação às mesmas, a partir do ponto mais avançado da edificação, devendo ser respeitados, conforme Tabela I - De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Anexo IV desta Lei.

§ 1º Os recuos definidos no caput deste artigo, serão exigidos para projetos de novas construções que forem aprovadas, após a aprovação desta Lei.

§ 2º Será permitido a construção de parede cega, sem recuo, em dois dos lados do terreno, laterais ou fundos, desde que, não haja aberturas.

§ 3º Em terrenos com aclive/declive maior que 30% (trinta por cento), não terão obrigatoriedade de respeitar os recuos frontais, desde que respeitados as declividades máximas permitidas.

Art. 24. Os espaços livres, definidos como recuos e afastamentos não são edificáveis, em 2 (dois) lados, no mínimo, do terreno, devendo ser tratados como áreas verdes conforme taxa de permeabilidade especificada na Tabela I - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo IV, desta lei, ressalvando-se o direito à realização das seguintes obras:

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

II - garagem ou estacionamento com capacidade máxima para dois veículos no afastamento frontal das edificações residenciais, quando implantadas em terrenos que não permitam a execução de rampas de acesso no afastamento frontal com declividade de até 30% (trinta por cento), sendo vedada qualquer edificação sobre a mesma;

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

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

V - edícula ocupando os recuos de fundos,

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

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

VIII - Nas divisas de lotes, não são permitidos fechamentos que utilizem iluminação e/ou ventilação do terreno vizinho, sendo permitido somente paredes cegas;

IX - os terrenos de esquinas deverão respeitar 100% do recuo estipulado para sua zona na rua considerada como principal e, 50% do recuo estipulado para sua zona na rua considerada secundária.

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

Art. 25. Nos terrenos de esquina deverão ser respeitados os recuos frontais, de acordo com a Tabela I - De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Anexo IV desta Lei, conforme o estabelecido no Inciso IX do artigo 24.

CAPÍTULO VI
DOS ALVARÁS

Art. 26. Nos casos de edificações irregulares, antigas ou não, sua regularização se fará mediante a apresentação de documentos exigidos pelos órgãos federais, estaduais competentes, documento de posse do imóvel, projeto arquitetônico e hidrossanitário da edificação e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de profissional habilitado:

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

II - no caso de parecer desfavorável à regularização, o Município exigirá as adequações necessárias, as quais deverão ser executadas e vistoriadas para a emissão do habite-se.

Art. 27. Para as edificações existentes que contrariam as disposições de permeabilidade, taxa de ocupação e índice de aproveitamento, poderão ser aprovados mediante apresentação de laudo técnico que comprove a existência da edificação em data anterior à aprovação desta Lei.

§ 1º Será proibida a ampliação nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei.

§ 2º A concessão de alvará para construir ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidos na Tabela I - De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo IV, parte integrante desta Lei.

Art. 28. Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 06 (seis) meses, a partir da data de publicação desta Lei.

§ 1º Uma construção é considerada iniciada se as fundações e baldrames estiverem concluídos.

§ 2º Todos projetos protocolados até publicação desta Lei, para sua aprovação, serão levados em consideração as regras da Lei vigente na época do protocolo.

Art. 29. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso do solo previsto para cada Macrozona ou zona.

Art. 30. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

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

Art. 31. A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

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

Art. 32. A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além das exigências específicas de cada caso, podendo ser aplicado o instituto legal do Estudo de Impacto de Vizinhança e de alteração de uso, conforme Lei do Plano Diretor Nº XX, Capítulo XI, artigos 91 a 101 deste Plano Diretor.

§ 1º São consideradas perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que por sua natureza:

I - coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;

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

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

IV - produzam gases, poeiras e detritos;

V - impliquem na manipulação de matérias primas, processos e ingredientes tóxicos; VI. produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

§ 2º São obrigatórios a apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, toda atividade estipulada para tal, na Tabela I - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo IV, parte integrante desta Lei.

Art. 33. Toda a atividade considerada de grande porte dependerá de aprovação do Conselho da Cidade de Lebon Régis para a sua localização.

Parágrafo único. É atribuição do Conselho, estabelecer, por resolução, quanto ao porte pequeno, médio ou grande, as atividades comerciais, prestação de serviços ou industriais.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 34. As normas de parcelamento do solo prevista nesta Lei são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estas pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à Legislação superior vigente que regule a matéria, seja em âmbito federal ou estadual, em especial a Lei Federal Nº **6766**/79 com alterações dadas pela Lei **9785**/99, e Lei Estadual **6063**/82 e suas alterações, bem como, ainda as demais normas que as substituírem ou complementarem.

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

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

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

a) Loteamento é a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação, ou ampliação das vias existentes;

b) Desmembramento é a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

c) Remembramento é a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel;

d) Desdobro é a divisão de um lote urbano destinado e já individualizado em dois ou mais lotes, em unidades autônomas, desde que cumpridos os requisitos de metragem total e de testadas previstas no artigo 75 desta Lei.

§ 4º Serão permitidas servidões somente para atender dois lotes, desde que os mesmos tenham área mínima estabelecida nesta Lei.

Art. 35. Os Parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona de Expansão Urbana Mista e Macrozona Urbana, de acordo com os Limites e Parâmetros fixado na Tabela I - De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo IV e nos Mapas de Macrozoneamento e Zoneamento, constante nos Anexos II e III da presente Lei.

Art. 36. Os Loteamentos serão divididos em três categorias:

I - Loteamentos Convencionais;

II - Loteamentos Populares;

III - Loteamentos de Interesse Social.

§ 1º Loteamentos Convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura completa, sendo os mesmos realizados por particulares.

§ 2º Loteamentos Populares são aqueles em que são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas, devendo ter a participação do Poder Público, através dos Instrumentos de Consórcio Imobiliário, Operação de Interesse Social e Operações Urbanas Consorciadas, conforme estabelecido na Lei do Plano Diretor, Capítulos VIII e IX, artigos 80 a 88, podendo ser vendido somente para pessoas de baixa renda e que não possuam outra propriedade, devendo para tanto ter anuência do Conselho da Cidade de Lebon Régis.

§ 3º Loteamentos de Interesse Social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de menor renda.

§ 4º Os Loteamentos de Interesse Social e os Loteamentos Populares só poderão ser realizados nas Zonas Especiais de Interesse Social, ou outras áreas que serão transformadas em ZEIS - Zona Especial de Interesse Social.

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

Art. 37. Todo empreendimento de parcelamento do solo, loteamentos convencionais, poderão disponibilizar uma porção de até 10% (dez por cento), com áreas de lotes menores, com área mínima de 300,00 m2 (trezentos metros quadrados) e testada de 10,00m (dez metros), nas zonas onde o lote mínimo é 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados) e de 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados) com testada de 12,00m (doze metros), onde o lote mínimo for de 450,00 m2 (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) sendo estes considerados como Porcentagem Social, possibilitando oferta de terra a custo menor.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

Art. 38. Para efeito de aplicação das normas de parcelamento são adotadas as seguintes definições:

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

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

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

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

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

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

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

VIII - faixa não edificável, área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

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

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

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

Art. 39. As normas de Parcelamento do Solo têm como objetivos:

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

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

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

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

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 40. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas definidas em Lei Municipal de Perímetro Urbano e nas macrozonas de expansão urbana.

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

Legislação Federal, não sendo permitido o parcelamento com área menor que a de um Módulo Rural Municipal (2 hectares).

Art. 41. Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

IV - nas partes do terreno com declividade acima de 30% (trinta por cento), salvo nas condições onde o terreno for superior a 600,00 m2 (seiscentos metros quadrados) limitada a declividade de até 40% (quarenta por cento);

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário; VI. em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência do Município;

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

VIII - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção; IX. em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, rodovias, ferrovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 42. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

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

II - o proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear que correspondem as áreas destinadas à sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como à espaços livres de uso público, assim distribuídas:

a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
b) 7% (sete por cento) para áreas verdes, praças e espaços livres de uso público;
c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

III - Na MR - Macrozona Rural, os parcelamentos com fins de condomínios de lotes rurais fechados, deverá ceder ao Município,

4% (quatro por cento), sem ônus para este, em valor financeiro, a ser depositado no Fundo de Desenvolvimento Urbano, valor este, que deverá ser calculado com base no valor venal do empreendimento, como contrapartida

IV - em loteamentos industriais quando se tratar de interesse público, a porcentagem cedida ao Município poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) com mínimo de 20% (vinte por cento) após análise e aprovação pelo Conselho da Cidade de Lebon Régis;

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

VI - todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o Município indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

VII - as áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Tabela I De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano - Anexo IV, parte integrante desta lei;

VIII - os requisitos mínimos de acessibilidade às áreas de uso público estão determinados pela Lei Federal de Acessibilidade, Lei Nº **10.098**/2000, e suas alterações, bem como, ainda as demais normas que as substituírem ou as complementarem.

§ 1º O Município para aprovação do loteamento exigirá a reserva de faixa não edificável, quando conveniente na lateral ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.

§ 2º Nos desmembramentos dos quais resultem até 10 (dez) lotes, o qual possua rua aberta com infraestrutura básica, fica o proprietário isento da obrigação da cessão de áreas públicas ao município.

CAPÍTULO V
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 43. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia do Município.

§ 1º As vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

§ 2º Todo projeto de loteamento, deverá incorporar no seu traçado viário, os trechos que o Município indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

§ 3º Caso no local, não exista via oficial existente, estando somente projetada, o loteador deverá abrir a mesma, para haver ligação entre as vias do loteamento e vias oficiais.

§ 4º Na MR, os condomínios de lotes rurais, as vias deverão ter pavimentação permeável com paralelepípedo, paver ou lajota.

Art. 44. Na área urbana as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas serão definidas conforme hierarquização viária definida nos Artigos 45 e 47 desta Lei.

Art. 45. As vias que integram o sistema viário do Município de Lebon Régis ficam assim classificadas funcionalmente de acordo com suas características:

I - Arterial/Avenida

II - Coletora;

III - Local.

Art. 46. Segundo o Código de Trânsito Brasileiro (lei nº **9503**/1997), em seu Anexo I, as definições que devem reger as classificações adotadas pelas cidades brasileiras, sendo, conforme a lei:

I - define-se como Arterial - aquelas caracterizadas por inserções em nível, geralmente controlada por sinalização, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.

II - define-se como Via Coletora aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

III - define-se como Via Local aquela caracterizada por inserções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

§ 1º Os novos loteamentos, com um número maior que 100 (cem) lotes, terão de ter, no mínimo uma via arterial, devendo a mesma dar continuidade ao traçado viário existente na cidade.

§ 2º Os novos loteamentos, com um número de 50 (cinquenta) a 100 (cem) lotes, terão de ter, no mínimo uma via coletora, devendo a mesma dar continuidade ao traçado viário existente na cidade.

Art. 47. As vias a que se refere o artigo anterior deverão respeitar as seguintes dimensões:

I - ARTERIAL/AVENIDA sem canteiro central: não menos que 16,50 m (dezesseis metros e cinquenta centímetros), sendo 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) de caixa com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de estacionamento nos dois sentidos da via, 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de ciclofaixa em um dos lados da via e 2,00m (dois metros) de passeio para cada lado;

II - COLETORA: não menos que 12,50 m (doze metros e cinquenta centímetros), sendo 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) de caixa com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de estacionamento em um dos lados da via e 2,00m (dois metros) de passeio para cada lado.

III - LOCAL: não menos que 10,00 m (dez metros), sendo 6,00m (seis metros) de caixa sem estacionamento e 2,00m (dois metros) de passeio para cada lado da via.

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

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

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

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

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

Parágrafo único. Os acessos de que trata este artigo deverão ser sinalizados, e terem tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo Município.

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

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

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

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

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

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

Art. 54. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de raio mínimo.

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

Art. 56. Os passeios públicos, vias destinadas a circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 2,00m (dois metros) de cada lado e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas rampas ou escadas de acordo com projeto e/ou normas estabelecidas pelo Município.

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

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

Parágrafo único. Fazem parte deste capítulo, o Gabarito das Estradas Municipais e Vias Urbanas, Anexo V, partes integrantes desta Lei.

CAPÍTULO VI
DAS QUADRAS E LOTES

Art. 59. Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 240,00 m (duzentos e quarenta metros), salvo quando para incorporar no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência e determinado pelo Município.

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

Art. 61. O lote mínimo para efeito de novas aprovações de loteamento no Município é de 360,00m2 (trezentos e sessenta metros quadrados) de área com testada mínima de 12,00m (doze metros).

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

§ 2º Os parâmetros de que trata este artigo são para loteamentos e para desmembramentos, os parâmetros são os dispostos na Tabela I - De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo IV, estabelecidos para cada zona.

§ 3º Os lotes de esquina terão obrigatoriedade de:

a) testada mínima de 15,00m (quinze metros) para lotes de 360,00m2 (trezentos e sessenta metros quadrados);
b) testada mínima de 12,00m (doze metros) para lotes de 240,00m2 (duzentos e quarenta metros quadrados).

§ 4º Para a Porcentagem Social, que trata o artigo 37 desta lei, os lotes terão área mínima de 300,00m2 (trezentos metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros). Para esta situação, os lotes de esquina terão testada mínima de 12,00m (doze metros).

§ 5º Para loteamentos de interesse social, em ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, os parâmetros são os estabelecidos na Tabela I - De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo IV.

§ 6º Para loteamentos industriais, MEUI - Macrozona de Expansão Urbana Industrial, os parâmetros são os estabelecidos na Tabela I - De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo IV.

§ 7º Será admitido o desmembramento de lotes com área de 300,00 m2 (trezentos metros quadrados) somente para situações existentes oriundas de antigos parcelamentos/loteamentos, já consolidado.

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

Parágrafo único. Construções irregulares, comprovadamente existentes, anterior a esta lei, que não possuem os parâmetros exigidos, poderão fazer processo de regularização, apresentando documentação que deverá ser especificada em lei regulamentar.

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

I - o lote terá a área no mínimo de 240,00m2 (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros), conforme Tabela I - De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo IV;

II - a localização deste deverá obedecer ao Mapa de Zoneamento, Anexo III e Mapa de Macrozoneamento, Anexo II desta Lei, bem como ser aprovado pelo Município.

Art. 64. Para o parcelamento de condomínios horizontais e condomínio de lotes rurais, será especificado em lei regulamentar.

Art. 65. Para locação de equipamentos urbanos e serviços públicos será permitido o Parcelamento do Solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei, desde que com aprovação de uso pelo Município.

Art. 66. Nenhum lote terá como testada principal, vias de circulação exclusiva para pedestres.

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

CAPÍTULO VII

DA INFRAESTRUTURA

Art. 67. Para os efeitos desta lei, a infraestrutura será composta por:

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

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para abastecimento de água potável;

IV - rede de energia elétrica pública e domiciliar;

V - soluções para o esgotamento sanitário;

VI - iluminação pública com lâmpadas de LED;

VII - pavimentação asfáltica a quente e/ou em concreto das vias de circulação.

Parágrafo único. A solução a que se refere o inciso V deste artigo deve conectar - se à rede de esgoto sanitário conforme projeto, se existir.

Art. 68. Enquanto o parcelamento do solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das vias de circulação.

CAPÍTULO VIII

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 69. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, de forma física, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para uso do solo urbano e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

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

II - planta planialtimétrica da área a ser loteada, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), dependendo do tamanho da área, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d`água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 500m (quinhentos metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

d) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

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

IV - planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:500 (um por

quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

Parágrafo único. As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas

Técnicas - ABNT.

Art. 70. Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento do Municipal e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo Urbano;

III - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

IV - as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 45(quarenta e cinco) dias, neles não sendo computados, o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

CAPÍTULO IX
DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 71. Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo a viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de forma física, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

§ 1º Planta de situação da área a ser loteada com as seguintes informações:

I - orientação magnética;

II - equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 500m (quinhentos metros).

§ 2º Os desenhos do anteprojeto de loteamento, na escala de 1:1000 (um por mil), com as seguintes informações:

I - orientação magnética;

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

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

IV - sistema de vias com as respectivas larguras;

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

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

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

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

a) área total do parcelamento;
b) área total dos lotes;
c) área pública, a saber;
d) áreas destinadas à circulação (mínimo de 20%);
e) áreas verdes (mínimo de 7%);
f) áreas destinadas a equipamentos comunitários (mínimo de 8%);
g) área total destinada a porcentagem social do empreendimento.

§ 3º As pranchas de desenho devem obedecer a normalização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 4º O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências do Município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO X
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 72. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º Plantas e desenhos dos projetos de infraestrutura exigidos nos parágrafos 1º e 2º do artigo 71 desta Lei, em 04 (quatro) vias, sendo 03 (três) vias físicas e uma digital em PDF, exceto as plantas de situação e implantação que deverão ser em DWG, obrigatoriamente;

§ 2º Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

I - denominação de loteamento;

II - a descrição sucinta do loteamento com suas características;

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

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

V - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

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

§ 3º Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas referentes a obras de infraestrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I - anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros;

II - anteprojeto da rede de abastecimento d`água;

III - anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV - anteprojeto do sistema de esgotamento sanitário;

V - anteprojeto da pavimentação de ruas, com no mínimo calçamento e meio-fio;

VI - anteprojeto de outras infraestruturas que a Município Municipal julgue necessárias.

§ 4º As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 5º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU desta região, e o número de seu registro no Município.

§ 6º Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I - título de propriedade;

II - certidões negativas de tributos municipais.

§ 7º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO XI
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 73. O pedido de desmembramento, remembramento e/ou desdobro será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da área, certidões negativas de débitos perante as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal e da planta do imóvel a ser desmembrado e/ou remembrado na escala até 1:1000 (um por mil), contendo as seguintes indicações:

I - situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;

II - áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual está afeta o imóvel;

III - divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

IV - dimensões lineares;

V - perfis do terreno;

VI - indicação das edificações existentes;

VII - RRT e/ou ART emitida pelo técnico responsável.

§ 1º Os lotes resultantes deverão ter frente para via pública existente.

§ 2º As denominações dos lotes serão feitas com acréscimo de letras ao número do lote original ou adotando-se o menor dos números dos lotes originais tarando-se de remembramentos.

§ 3º Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 74. Após examinada e aceita a documentação, será concedida "licença de desmembramento, remembramento e desdobro" para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos.

Art. 75. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

I - os lotes desmembrados, remembrados e/ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Tabela I - De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, Anexo IV da presente Lei;

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

Art. 76. Será permitido servidão, com largura mínima de 3,00m (três metros), apenas para o desmembramento de dois lotes, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 77. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

Art. 78. No caso de desmembramentos, a percentagem de área a ser destinada a área pública, para equipamentos comunitário e áreas verdes, a ser transferidas, sem qualquer ônus ao poder público, deverá ser:

a) Até 0,5 ha - isenta
b) 5,1 - 1,0 ha - 10%
c) 1,1 - 2,0 ha - 15%
d) Acima de 2,0 ha - 20%

Parágrafo único. Os remembramentos são isentos de doação de áreas públicas.

CAPÍTULO XII
DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 79. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Município procederá:

I - exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;

II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência.

§ 1º O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º O Município disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público (Decreto Federal nº **3.079** de 15/09/38) e Lei Federal nº **6.766**/79 com alterações inseridas pelas Leis nº **9.785**/99 e Lei nº **13465**/17.

Art. 80. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Município baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o alvará de loteamento.

Parágrafo único. No decreto de aprovação do projeto deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 81. O loteador deverá apresentar ao Município antes da liberação do alvará de loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.

I - projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;

II - projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III - projeto de abastecimento de água potável;

IV - projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou do anteprojeto;

VI - projeto do sistema de esgotamento sanitário;

VII - projeto da pavimentação de ruas, sendo asfalto a quente ou concreto com meio - fio;

VIII - os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:

a) Orçamentos;
b) Cronograma Físico-financeiro.

Parágrafo único. Deverá ser apresentado em meio magnético todo o projeto do loteamento.

Art. 82. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado outorgará Escritura Pública de Caução, Anexo X, no qual se obrigará:

I - executar as obras de infraestrutura referidas nos Art. 67 desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no § 2º deste artigo;

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

III - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

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

V - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso.

§ 1º As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo a partir da aprovação do projeto de loteamento, não poderá ser superior a 02 (dois) anos.

Art. 83. No Termo de Compromisso, Anexo VIII, desta Lei deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 84. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, deverá ser firmado o Temo de caucionamento e ser lavrado a Escritura de Caucionamento, Anexo IX onde ficará caucionada a quantidade de lotes necessários, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo único. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

I - o Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

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

Art. 85. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao registro de imóveis, apresentando:

I - título de propriedade do imóvel;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel; em nome do proprietário (do casal, se for o caso);
b) de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;
c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, (do casal se for o caso) e em nome de todos os que tenham sido proprietários do imóvel nos últimos dez (10) anos;
b) de ações pessoais relativa ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
c) de ônus reais relativos ao imóvel;
d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento;

VI - cópia do termo de compromisso e cronograma de execução das obras exigidas;

VII - exemplar do modelo de contrato de compra e venda;

VIII - declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

IX - Planta do Loteamento, assinada por profissional habilitado;

X - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assinada por profissionais habilitados.

XI - Licenças ambientais exigidas para loteamentos, expedidas pelo órgão competente.

XII - Cópia do Edital de Publicação (os desmembramentos até dez terrenos são dispensados de publicação de edital), conforme art. 6º. do provimento nº 75/98 c/c as disposições da Circular 145/98 de 17/12/98, da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina.

XIII - parecer favorável do Ministério Público;

XIV - demais exigências legais.

§ 1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme inciso II do Artigo 42 desta Lei.

§ 2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao registro de imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 86. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá ao Município, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º Após a vistoria, o Município expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais baixará também decreto de aprovação de implantação do traçado e infraestrutura do loteamento.

§ 3º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela, em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por Lei.

§ 4º Não poderá ser efetuada a comercialização de lotes sem a averbação no Registro Imobiliário da Licença Ambiental de Operação - LAO, expedida pelo órgão competente.

Art. 87. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o Município executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do artigo 82, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 88. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pelo Município.

§ 2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação expedindo-se então novo alvará e baixando - se novo decreto.

Art. 89. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO XIII
DAS SANÇÕES

Art. 90. Fica sujeito a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

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

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

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

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

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais obrigações legais, ficando o infrator na obrigação de executar as obras de acordo com as disposições vigentes.

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

Art. 91. Tão logo chegue ao conhecimento do Município após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento do terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela pelo Município para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. Não cumpridas as exigências constantes da notificação de embargo, será lavrado o auto de infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 92. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 93. O Poder Executivo poderá baixar normas complementares a execução da presente Lei Complementar, com parecer favorável do Conselho da Cidade de Lebon Régis.

Art. 94. Visando a consecução dos objetivos expressos nesta Lei integram os seguintes anexos:

I - Anexo I: Mapa dos Eixos de Desenvolvimento Municipal;

II - Anexo II: Mapa de Macrozoneamento Municipal;

III - Anexo III: Mapa de Zoneamento;

IV - Anexo IV: Tabela I - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

V - Anexo V: Gabarito das Estradas Municipais e Vias Urbanas VI. Anexo VI: Tabela II - Garagens/Vagas de Estacionamento; VII. Anexo VII: Classificação dos Usos;

VIII - Anexo VIII: Termo de Compromisso - Loteamentos;

IX - Anexo IX: Escritura de caucionamento - Loteamentos

Art. 95. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 96. Ficam revogadas as demais Leis pertinentes a matéria.

Lebon Régis, 28 de outubro de 2025.

MARCELO SPAUTZ
Prefeito Municipal

CESAR AUGUSTUS WINCK
Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 07/11/2025