

§ 2º As áreas destinadas a sistemas de circulação, a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público passam, com o registro do loteamento, a integrar o domínio do Município, não podendo ter sua destinação alterada pelo loteador desde a aprovação do projeto, salvo por lei municipal específica.

Art. 21º As áreas institucionais destinar-se-ão à implantação de equipamentos públicos de educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer, conforme demanda apurada pelo órgão municipal de planejamento urbano, vedada sua utilização para finalidade diversa.

CAPÍTULO IV

DAS DIMENSÕES DE LOTES E DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 22º Os lotes resultantes de parcelamento deverão ter área mínima e testada mínima definidas no Plano Diretor e na legislação de uso e ocupação do solo do Município, observado o parâmetro mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 (cinco) metros, ressalvadas as hipóteses de parcelamento de interesse social e de regularização fundiária, nos termos dos Títulos II e VIII desta Lei.

Art. 23º O sistema viário do parcelamento deverá articular-se com o sistema viário municipal existente e projetado, observadas as diretrizes urbanísticas expedidas pelo órgão municipal de planejamento urbano nos termos do art. 31 desta Lei.

Art. 24º As vias de circulação de loteamentos deverão obedecer às larguras mínimas fixadas em regulamento, considerando sua hierarquia funcional (vias locais, coletoras e arteriais), e proporcionar acessibilidade universal, com rebaixamento de guias, sinalização e rotas acessíveis, na forma da legislação sobre acessibilidade.

TÍTULO IV

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO

CAPÍTULO I

DA CONSULTA PRÉVIA E DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 25º O interessado em promover parcelamento do solo deverá requerer ao órgão municipal de planejamento urbano a expedição de diretrizes urbanísticas, mediante requerimento instruído com:

I – planta do imóvel, contendo a localização das vias, cursos d'água e outros elementos físicos relevantes;

II – certidão de matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III – indicação da modalidade de parcelamento pretendida.

Art. 26º O órgão municipal de planejamento urbano expedirá as diretrizes urbanísticas no prazo de até 30 (trinta) dias, indicando:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade, relacionadas com o loteamento pretendido;

II – o traçado básico do sistema viário principal;

III – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV – as faixas sanitárias e não edificáveis;

V – a zona ou zonas de uso predominante, com indicação dos usos compatíveis;

VI – os índices urbanísticos aplicáveis (área e testada mínima de lote, coeficientes de aproveitamento, taxa de permeabilidade, quando cabível).

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 2 (dois) anos, contado de sua expedição, findo o qual, sem o protocolo do projeto definitivo, deverão ser renovadas.

CAPÍTULO II

DO PROJETO DEFINITIVO

Art. 27º O projeto definitivo de loteamento, elaborado com observância das diretrizes expedidas, será apresentado ao órgão municipal de planejamento urbano acompanhado de:

I – planta de situação e localização da área;

II – memorial descritivo, contendo a descrição sucinta do loteamento, com as condições urbanísticas e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além das limitações relativas a áreas públicas e a áreas de preservação;

III – projeto de sistema viário, com respectivas cotas e perfis;

IV – projetos de infraestrutura básica e, quando exigível, complementar, subscritos por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

V – cronograma físico-financeiro de execução das obras, quando não concluídas previamente;

VI – comprovante de titularidade do imóvel e, quando for o caso, procuração e anuência do cônjuge ou companheiro;

VII – certidões negativas de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, na forma do art. 18 da Lei nº 6.766/1979;

VIII – indicação, quando pretendida, da modalidade de garantia de infraestrutura a que se refere o Título V desta Lei, ou requerimento de dilação de prazo para tal indicação, na forma do art. 55 desta Lei;

IX – licença ambiental ou dispensa de licenciamento, expedida pelo órgão ambiental competente, quando exigível.

Art. 28º O memorial descritivo indicará obrigatoriamente:

I – a área total, o número de lotes e de quadras, com as respectivas áreas e confrontações;

II – a descrição das áreas públicas e das áreas institucionais, com suas respectivas destinações;

III – as restrições urbanísticas convencionais impostas aos lotes, se houver;

IV – as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações incidentes sobre os lotes e as construções.

CAPÍTULO III

DA ANÁLISE TÉCNICA

Art. 29º Protocolado o projeto definitivo, o órgão municipal de planejamento urbano procederá à análise técnica no prazo de até 60 (sessenta) dias, podendo, uma única vez, formular exigências a serem cumpridas pelo interessado no prazo de até 60 (sessenta) dias, sob pena de arquivamento do processo.

§ 1º Cumpridas as exigências, o prazo para análise recomeçará a fluir por até 30 (trinta) dias.

§ 2º Os prazos deste artigo poderão ser prorrogados, uma única vez e por igual período, mediante decisão motivada, em razão da complexidade do empreendimento.

Art. 30º A análise técnica do projeto definitivo compreenderá, entre outros aspectos:

I – a compatibilidade com o Plano Diretor, a legislação de uso e ocupação do solo e as diretrizes urbanísticas expedidas;

II – a suficiência e a adequação técnica dos projetos de infraestrutura;

III – a elaboração, pela equipe técnica municipal, da estimativa de custo das obras de infraestrutura, para fins de dimensionamento da garantia exigida nos termos do Título V desta Lei;

IV – a regularidade formal e documental do processo.

CAPÍTULO IV

DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 31º Será obrigatória a realização de audiência pública, na forma do art. 43, inciso II, da Lei nº 10.257/2001, para os empreendimentos de impacto urbanístico significativo, assim definidos em regulamento em razão da área parcelada, do número de lotes ou da localização em área ambientalmente sensível.

Art. 32º A audiência pública será convocada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, por edital publicado no Diário Oficial do Município e amplamente divulgado, e terá suas conclusões consignadas em ata, sem caráter vinculante, mas de observância obrigatória para fins de motivação da decisão administrativa final.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO

Art. 33º Concluída a análise técnica favorável e, quando exigível, a audiência pública, o processo será encaminhado à Procuradoria Geral do Município para parecer jurídico conclusivo, especialmente quanto:

I – à regularidade dominial e registral do imóvel;

II – à adequação da modalidade de garantia de infraestrutura escolhida ou proposta, nos termos do Título V desta Lei;

III – à compatibilidade do projeto com a legislação aplicável.

Art. 34º O parecer jurídico favorável será seguido de decisão do Chefe do Poder Executivo, ou de autoridade por ele delegada, que aprovará o parcelamento mediante decreto ou ato administrativo equivalente, do qual constarão, obrigatoriamente:

I – a identificação do loteador e do imóvel;

II – o cronograma de execução das obras, quando aplicável;

III – a modalidade e as condições da garantia de infraestrutura constituída;

IV – as condições urbanísticas do parcelamento aprovado.

Art. 35º O ato de aprovação, acompanhado dos projetos aprovados e do instrumento de garantia devidamente formalizado, será encaminhado pelo loteador ao Cartório de Registro de Imóveis