



PREFEITURA MUNICIPAL

NOVA VENEZA

ANTEPROJETO - PARCELAMENTO DO SOLO

“ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 1.705, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2004, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA VENEZA, SC, no uso de suas atribuições legais, previstas na Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei Municipal nº 1.705, de 10 de dezembro de 2004, que dispõe sobre o parcelamento de ocupação e uso do solo, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 12 - Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, meio-fio e sarjeta, rede de distribuição de água, rede de distribuição de energia elétrica, drenagem de águas superficiais, pavimento definitivo, terraplanagem e arborização, de acordo com o respectivo projeto e as indicações dadas pelo órgão competente da municipalidade.

§1º - Para fins de interpretação do *caput*, não se considera pavimento definitivo:

I - saibro;

II - brita;

III - pedrisco.

§2º - Cabe ao empreendedor do parcelamento do solo:

I - a demarcação:

a) dos lotes (com piquetes de madeira de boa qualidade), quadras (com marcos em concreto) e áreas destinadas a uso público dos loteamentos (com marcos em concreto);

b) dos lotes (com piquetes de madeira de boa qualidade), e, se houver das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos (com marcos de concreto);

Fone: (048) 3471-1766 – FAX: (48) 3471-1750

Travessa Oswaldo Búrgio, nº 44 – CEP 88.865-000 - NOVA VENEZA/SC - CNPJ 82.916.826/0001-60

CAPITAL CATARINENSE DA GASTRONOMIA TÍPICA ITALIANA
(Lei Estadual nº 12.789/03 alterada pela Lei Estadual nº 15.670/11)



PREFEITURA MUNICIPAL

NOVA VENEZA

c) das unidades autônomas (com piquetes de madeira de boa qualidade), áreas de uso comum dos condôminos (com marcos em concreto) e, quando houver, áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos (com marcos em concreto) cercadas posteriormente.

II - a implantação:

a) dos meios fios;

b) da rede de distribuição de energia elétrica;

c) da rede de distribuição de água;

d) da rede de iluminação pública;

e) da rede de drenagens de águas superficiais;

f) das galerias de águas pluviais;

g) da pavimentação definitiva de todas as ruas projetadas, obedecido o disposto no §1º;

h) da execução do projeto de arborização;

i) dos elementos da infraestrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação federal ou estadual;

j) da rede de esgoto básica no padrão da concessionária ou, em casos excepcionais, a critério da Administração Pública Municipal, sistema completo com estação de tratamento de esgotos.

III - a manutenção do sistema viário, das áreas públicas, da infraestrutura básica e complementar interna do parcelamento, até a conclusão das obras prevista no cronograma de implantação do loteamento.

Art. 37 - A instituição de condomínios por unidades autônomas instituído na forma do artigo 8º, alíneas "a" e "b" da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será procedida na forma desta Lei e constituída de:

I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;

II - condomínio por unidades autônomas, constituído por um ou mais blocos de edificação de dois ou mais pavimentos, com

Fone: (048) 3471-1766 – FAX: (48) 3471-1750



PREFEITURA MUNICIPAL

NOVA VENEZA

características de habitação multifamiliar, com acessos diretos pelo logradouro existente e sem vias internas;

III - condomínio por unidades autônomas, constituído por dois ou mais blocos de edificação de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar, sem acesso direto de alguma(s) unidade(s) autônoma(s) ao logradouro público existente, havendo a necessidade de criar novas vias de circulação no interior da gleba para acessar estas unidades;

IV - condomínio por unidades autônomas constituído por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar.

Art. 38 - É vedado ao condomínio:

I - ter área superior a 250.000 m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), excluídas as áreas de preservação permanente e *non aedificandi*, a não ser quando se apresentarem confinadas por obstáculo físico e que haja parecer favorável do órgão de planejamento;

II - obstaculizar o sistema viário público existente ou projetado;

III - ter fração ideal inferior ao lote mínimo estabelecido no art. 17, inciso I, para os condomínios previstos no inciso IV do artigo 37.

Parágrafo único. Para aprovação de condomínio com área superior a 150.000 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), nos termos do inciso I deste artigo, poderá ser exigido 15% de área verde e 15% de utilidade pública, a critério do órgão de planejamento.

Art. 39 -

§1º - Os condomínios por unidades autônomas previstos nos incisos I, III e IV do artigo 37 do presente capítulo, deverão doar ao município de Nova Veneza área correspondente a 20% (vinte por cento) da área condominial, para fins de área verde e de utilidade pública.

§2º - A área doada ao Município de Nova Veneza destinada à Área Verde de vegetação, correspondente a no mínimo 10% da área total da gleba, cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário e área de preservação permanente às margens dos recursos hídricos, deverá estar localizada dentro dos limites da área condominial, e os outros 10% destinados de utilidade pública que deverá estar localizada fora dos limites da área condominial, num raio máximo de 5.000 metros distante do empreendimento, ou em raio maior, a depender da localização do empreendimento e

Fone: (048) 3471-1766 – FAX: (48) 3471-1750

Travessa Oswaldo Búrgio, nº 44 – CEP 88.865-000 - NOVA VENEZA/SC - CNPJ 82.916.826/0001-60

CAPITAL CATARINENSE DA GASTRONOMIA TÍPICA ITALIANA
(Lei Estadual nº 12.789/03 alterada pela Lei Estadual nº 15.670/11)



PREFEITURA MUNICIPAL

NOVA VENEZA

adequação das necessidades da municipalidade, e cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário e área de preservação permanente.

§3º - No caso da opção de obras ao invés da doação de áreas, estas deverão ser executadas no entorno do empreendimento num raio de 5.000 metros.

§4º - Para os casos omissos, a exigência ou não dos 20% da área destinada à área verde e de utilidade pública para os condomínios estará sujeita à análise das seguintes condicionantes, analisadas pelo Órgão de Planejamento em consulta a outros órgãos afins:

- I - tipologia de implantação do empreendimento;
- II - localização do empreendimento;
- III - padrão do empreendimento;
- IV - necessidade de criação de vias internas;
- V - número de unidades;
- VI - tamanho do terreno do empreendimento;
- VII - outros condicionantes, a critério do órgão de planejamento.

Art. 39-A - O Condomínio vertical pode ser empreendido em área oriunda de parcelamento ou de modificação de parcelamento.

Parágrafo único - Para os condomínios em áreas oriundas de loteamentos regulares, nos quais já foram doadas as áreas previstas no artigo 9º, inciso V, estas serão novamente exigidas, independente da doação anterior.

Art. 39-B - Os parâmetros urbanísticos e construtivos de cada unidade territorial privativa deverão ser definidos juntamente com o parcelamento, segundo os parâmetros anteriormente definidos na Lei do Zoneamento e no Código de Obras, parâmetros estes referentes ao índice de aproveitamento, taxa de infiltração, taxa de ocupação, afastamentos laterais e de fundo, sendo que o cálculo de área de estacionamento deverá seguir o Plano Diretor, considerando-se o número total de unidades previstas.

Art. 39-C - O acesso do sistema viário do Condomínio ao sistema viário público poderá ser feito através de um único ponto para cada rua que seja adjacente ao condomínio.

Fone: (048) 3471-1766 – FAX: (48) 3471-1750

Travessa Oswaldo Búrgio, nº 44 – CEP 88.865-000 - NOVA VENEZA/SC - CNPJ 82.916.826/0001-60

CAPITAL CATARINENSE DA GASTRONOMIA TÍPICA ITALIANA
(Lei Estadual nº 12.789/03 alterada pela Lei Estadual nº 15.670/11)



PREFEITURA MUNICIPAL

NOVA VENEZA

Art. 39-D - As vias internas de uso privativo deverão ter largura mínima de 12,00m (doze metros), e as demais características viárias definidas para o parcelamento.

§1º - Nos condomínios previstos no inciso IV, do art. 37, as vias internas de uso privativo deverão ter largura mínima de 10 metros;

§2º - Nos condomínios previstos nos incisos I, II e III, do art. 37, as vias internas de uso privativo deverão ter largura mínima de 7 metros.

Art. 39-E - Todas as unidades territoriais privadas dos condomínios horizontais deverão ter frente para as vias internas do conjunto.

Art. 39-F - Deverão ser respeitados os padrões de urbanização estabelecidos para as demais categorias de parcelamento.

Art. 39-G - Os usos não residenciais nos condomínios devem respeitar as normas ambientais e sanitárias vigentes, ficando alguma restrição ao uso a ser estabelecida através da análise do parcelamento ou de seu regimento interno.

Art. 39-H - Toda a manutenção da infraestrutura implantada no condomínio será atribuída aos condôminos.

Art. 39-I - Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretende a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 40 - Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, rede de drenagem pluvial, sistema primário de tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo único - É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais."

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Fone: (048) 3471-1766 – FAX: (48) 3471-1750

Travessa Oswaldo Búrgio, nº 44 – CEP 88.865-000 - NOVA VENEZA/SC - CNPJ 82.916.826/0001-60

CAPITAL CATARINENSE DA GASTRONOMIA TÍPICA ITALIANA
(Lei Estadual nº 12.789/03 alterada pela Lei Estadual nº 15.670/11)