PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N° 37/2017

DISPÕE SOBRE NORMAS PARA APROVAÇÃO DE DESDOBRO DE LOTE E DA OUTRAS PROVIDENCIAS.

Art. 1º. O desdobro de lote, consistente na divisão do terreno lote regularmente cadastrado na Prefeitura em dois ou mais lotes, dos quais resultem novos lotes onde resultem em ao menos uma edificação consolidada por lote pretendido e que deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, conforme lei federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - Todos os lotes deverão ter frente para via pública e a relação entre frente e profundidade do lote não poderá ser superior a cinco vezes a testada;

III- No parcelamento de imóvel Urbana Consolidada e em esquina, o lote resultante que compor mais de um alinhamento terá área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), localizados nos seguintes Zoneamento do Mapa de Zoneamento e Uso do Solo (anexo I) da Lei Complementar nº 215, de 31 de Dezembro de 2012:

a) – ZC2 - Zona Central 2;

b) – ZU1 - Zona Urbana 01;

c) – ZU2 - Zona Urbana 02;

d) - ZAP - Zona Apoio Portuário;

e) - ZIT - Zona de Interesse Turístico;

Art. 2º - Faz parte integrante desta Lei, o Mapa de Zoneamento e Uso do Solo (Anexo I) da Lei Complementar nº 215, de 31 de Dezembro de 2012.

Paragrafo Único: Poderão ser objeto de desdobro os lotes localizados nas zonas constantes no anexo deste caput.

Art. 3º. O pedido de desdobro junto a Secretaria Municipal de Urbanismo de Itajaí deverá ser instruído com os seguinte:

I – requerimento, assinado pelo interessado, solicitando aprovação do desdobro;

II- título da propriedade da área registrada no respectivo cartório de Registro de Imóveis, atualizado, dentro da validade legal;

III- certidão negativa de débito de tributos municipais, relativamente ao imóvel a ser desdobrado;

IV – memorial descritivo, em 4 (quatro) vias, com a descrição da situação primitiva do imóvel, bem como a descrição de cada lote desdobrado;

V – planta do desdobro, em 4 (quatro) vias, contendo:

a. Indicação da linha norte e sul e escala gráfica;
b. Indicação das medidas de cada segmento do perímetro que define o imóvel e respectivos rumos/azimutes e ângulos, conforme consta do respectivo título de propriedade;
c. Indicação dos confrontantes, conforme consta do respectivo título de propriedade;
d. Indicação das vias de acesso ao lote;
e. Demarcação do perímetro das edificações existentes no imóvel, na situação atual e pretendida, indicando o uso e a área construída caso ela permaneça;
f. Situação autal e situação predendida, com a respectiva denomicao em cada lote, tais como lote A, lote B etc;
g. Assinatura do profissional responsável;
h. Anotação de Responsabilidade Tecnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Tecnica (RRT);

VI – Comprovante da existência de imóvel consolidado no período mínimo de 10 (dez) anos, em cada novo lote, tais como:

a. Fotos ilustrativa do imóvel;
b. Comprovante de fornecimentos públicos, tais como agua, luz e etc.;
c. Fotos de satélites;
d. Contratos, entre outros

VII – Projeto de regularização de construção dos imóveis solicitantes.

Art. 4º . Fica proibido o desdobro de lotes:

I – As áreas de riscos ficam condicionadas à satisfação das exigências previstas no parágrafo único do art. 3º da lei federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

II – Localizados em todos os novos empreendimentos implantados a partir da data de publicação desta lei;

III- Ficam excluídas as áreas de preservação permanente e legal, unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas e outros casos previstos em lei;

IV- Imóvel consolidado de característica de casas geminados ou casas em serie;

V - Localizados nos seguintes Zoneamentos do Mapa de Zoneamento e Uso do Solo (anexo I) da Lei Complementar nº 215, de 31 de Dezembro de 2012:

a) – ZC1- Zona Central;

b) – ZPA1 – Zona de Proteção Ambiental 01;

c) – ZPA2 - Zona de Proteção Ambiental 02;

d) – ZPA3 - Zona de Proteção Ambiental 03;

e) - ZEA - Zona Especial Ambiental;

f) - ZIP – Zona Industrial Predominante;

Art. 5º - Se necessário, o Executivo regulamentará a presente Lei.

Art. 6º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA:

O presente Projeto de Lei cria a possibilidade de regularização de parcelamento com destinação urbana situado em nosso município, mediante a valorização do critério da finalidade do uso do imóvel cumulado com a caracterização da ocupação, através do instituto do desdobro de imóveis já consolidados.

Cabe salientar que o Desdobro é a divisão de terreno, oriundo de parcelamento aprovado, regularizado, inscrito no Competente Cartório de Registro de Imóveis, com frente para rua oficial já existente, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes.

A proposta portanto visa a correção de alguns parâmetros e ou alteração com o objetivo de melhorar a aplicabilidade da legislação, em especial com relação a realidade de algumas Habitação de Interesse Social e a possibilidade de implantação de novas atividades comerciais e prestadoras de serviços, sempre tendo como o objetivo o desenvolvimento do município com sustentabilidade.

Diante desta finalidade, de fato apresenta-se a referida proposta de implementação que torne possível o planejamento e as conquistas da cidadania, uma realidade para todos os setores da sociedade.

É nesse intuito que propõe-se o presente projeto de lei ordinário, requerendo apoio dos edis desta casa, bem como desde já me coloco a disposição para todos os esclarecimentos que se façam necessários.

SALA DAS SESSÕES, EM 09 DE FEVEREIRO DE 2017

MÁRCIO JOSÉ GONÇALVES
VEREADOR - PSDB