

III - implantação do sistema de drenagem de águas pluviais, incluindo dispositivos de captação, condução e lançamento, bem como sua interligação com o sistema público existente;

IV - implantação da rede de distribuição de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, com as devidas conexões à rede existente;

V - pavimentação do leito carroçável das vias internas e das vias lindeiras do empreendimento, incluindo seus acessos, com a devida sinalização viária;

VI - implantação das redes de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, quando exigidas, bem como suas interligações com os sistemas públicos existentes;

VII - execução da arborização urbana nas vias e espaços públicos, conforme diretrizes do órgão municipal competente;

VIII - implantação, nas vias do loteamento, de sinalização vertical e horizontal, conforme projeto previamente aprovado pelo órgão municipal competente em matéria de trânsito;

IX - submissão do projeto de loteamento à análise técnica prévia e aprovação do órgão municipal responsável pelo transporte coletivo, com a definição das rotas de transporte público, devendo as vias integrantes dessas rotas ser pavimentadas em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, observada a adequação ao volume e tipo de tráfego previsto;

X - execução da pavimentação das calçadas e passeios públicos, nas vias internas e lindeiras ao empreendimento, inclusive em seus acessos, assegurando-se a plena acessibilidade, nos termos da legislação vigente.

• 1º Fica autorizada a comercialização de lotes do empreendimento imobiliário pelo loteador, desde que previamente apresentada ao Poder Executivo Municipal caução idônea, destinada a garantir a execução e a qualidade das obras e instalações previstas nos incisos anteriores, bem como comprovado o registro do empreendimento no cartório de registro de imóveis competente, nos termos da legislação federal aplicável.

• 2º A caução a que se refere o § 1º poderá ser prestada por meio de:

- I - lotes integrantes do próprio empreendimento;
- II - moeda corrente nacional;
- III - títulos da dívida pública;
- IV - garantia hipotecária sobre bens imóveis de propriedade do loteador ou de terceiros, desde que livres e desembaraçados;
- V - fiança bancária; ou
- VI - seguro-garantia de conclusão de obras, devendo, em qualquer hipótese, corresponder ao valor integral das obras exigidas neste artigo.

• 3º Para a execução das obras e instalações previstas no caput, o Poder Executivo Municipal fixará prazo de até 48 (quarenta e oito) meses, admitida prorrogação por igual período, mediante decisão fundamentada, estabelecendo, ainda, as normas e especificações técnicas aplicáveis, bem como exigindo a formalização do competente instrumento de garantia.

• 4º Concluídas as obras e instalações, em conformidade com os projetos aprovados e dentro dos prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro, será expedido o respectivo Termo de Verificação de Obras (TVO), ocasião em que será autorizada a liberação integral da caução prestada.

• 5º Poderá ser autorizada a liberação parcial da caução, mediante a emissão de Termo de Verificação de Obras Parcial, desde que atestada a conformidade das etapas executadas com o cronograma aprovado e assegurada a manutenção ou recomposição da garantia em valor suficiente à conclusão das obras remanescentes.

Art. 106. Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão atender às dimensões mínimas estabelecidas neste artigo, observadas as disposições da Lei nº 6.766/1979 e, quando aplicável, da Lei nº 13.465/2017:

I - os lotes residenciais, localizados na sede municipal e em vilas, deverão possuir área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00 m (cinco metros);

II - os lotes comerciais, localizados na sede municipal e em vilas, deverão possuir área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00 m (dez metros);

III - os lotes destinados a uso industrial deverão possuir área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros);

IV - os lotes destinados a chácaras ou sítios de recreio deverão possuir área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 15,00 m (quinze metros).

• 1º Todo parcelamento do solo deverá observar profundidade mínima de 10,00 m (dez metros), sem prejuízo dos demais parâmetros urbanísticos definidos em legislação municipal.

• 2º Nos casos de parcelamento do solo com finalidade específica em área rural, ou de loteamentos destinados a fins rurais, deverá ser observado o módulo ou fração mínima de parcelamento definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, nos termos da legislação agrária federal.

• 3º O parcelamento do solo em área rural deverá observar a legislação federal aplicável, especialmente quanto à vedação de fracionamento irregular do imóvel rural, cabendo ao interessado obter a anuência dos órgãos federais competentes quanto à admissibilidade do parcelamento.

• 4º Nos processos de regularização fundiária urbana (REURB), admitem-se parâmetros urbanísticos diferenciados, nos termos da Lei nº 13.465/2017, desde que justificados em projeto aprovado pelo Município.

Art. 107. Nos casos de desmembramento de lotes de esquina lindeiros a corredores viários estruturantes, os lotes resultantes que façam frente para o respectivo corredor deverão atender aos parâmetros mínimos de área e testada estabelecidos para essa via, em conformidade com a legislação urbanística municipal e com as diretrizes da Lei nº 6.766/1979.

Parágrafo único. Os lotes resultantes que possuam frente para outra zona ou via poderão observar os parâmetros mínimos definidos no artigo anterior, ressalvadas as restrições específicas de zoneamento.

Art. 108. O loteamento destinado à criação de chácaras urbanas será admitido, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - demonstração de viabilidade técnica para solução de esgotamento sanitário, mediante reversão de bacia, implantação de sistemas coletivos ou integração a sistemas existentes ou previstos, conforme diretrizes da Administração Pública Municipal e em conformidade com a legislação ambiental vigente;

II - apresentação de solução alternativa individual para abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e manejo de resíduos sólidos, nos casos em que a área não seja atendida por redes públicas ou concessionárias;

III - observância das diretrizes ambientais, sanitárias e urbanísticas aplicáveis, bem como das normas relativas à proteção dos recursos hídricos e ao uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Quando se tratar de regularização de ocupações consolidadas, serão aplicadas, no que couber, as disposições da Lei nº 13.465/2017.

Art. 109. Os loteamentos residenciais, comerciais e industriais poderão constituir setores com controle de acesso ao tráfego de veículos e pessoas, atendidos os seguintes requisitos:

I - elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme legislação municipal;

II - a malha viária interna do setor com acesso controlado seja composta exclusivamente por vias locais, sem prejuízo da continuidade do sistema viário urbano;

III - garantia de acesso livre e irrestrito, por via oficial de circulação, aos terrenos destinados a uso institucional, nos termos do art. 4º da Lei nº 6.766/1979;

IV - constituição de pessoa jurídica responsável pela manutenção, operação e conservação das vias, equipamentos e serviços de uso coletivo no interior do setor;

V - atendimento às diretrizes do Poder Executivo Municipal, especialmente quanto:

1. a) à limitação da extensão da área com acesso controlado, de modo a não comprometer a mobilidade urbana;
 2. b) à garantia de integração com o tecido urbano e à possibilidade de instalação de atividades comerciais, de serviços e equipamentos urbanos.
- Parágrafo único. Será admitida a existência de áreas institucionais internas ao perímetro com controle de acesso, desde que destinadas exclusivamente à implantação de equipamentos urbanos de infraestrutura, observadas as diretrizes urbanísticas municipais e assegurado o acesso por via oficial de circulação.

CAPÍTULO IV DA EDIFICAÇÃO EM GLEBAS

Art. 110 - Os projetos de empreendimentos que impliquem a implantação de 1 (uma) ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, poderão ser apresentados ao Município de Curionópolis, na fase de estudo preliminar, para pedido de pré-aprovação.

Art. 111 - Nenhum conjunto de edificações poderá ser construído em glebas que apresentem as seguintes condições:

I - seja coberto em sua totalidade por vegetação protegida pelo disposto na legislação federal, estadual ou municipal;

II - seja alagadiço;

III - seja insalubre, tais como: locais de disposição pretérita de resíduos e áreas contaminadas que apresentem risco à saúde humana; e,

IV - apresente condições de risco geológico-geotécnico.

Art. 112 - Em qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em terreno com área superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, o Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo, a Taxa de ocupação (TO) máxima, vigentes na zona de uso em que se situa o empreendimento, deverão ser corrigidos através de multiplicação pelo fator 0,65 (sessenta e cinco centésimos) e a Percentual Mínimo de Permeabilidade será de 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 113 - A licença para edificar em gleba com área de 10.000m² (dez mil metros quadrados) a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa é condicionada à reserva de 10% (dez por cento), no mínimo, no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer, acrescida da transferência ao patrimônio público do Município, de 5% (cinco por cento) no mínimo, de sua área total com frente para logradouro público, destinada à implantação de equipamentos comunitários.

Art. 114 - As diretrizes a serem emitidas pelo Poder Executivo Municipal para o projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa, poderão limitar as dimensões da área do empreendimento e condicionar a aprovação à existência de uma ou mais vias públicas abertas ao tráfego geral, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana, bem como exigir que parte da área total fosse desmembrada e tenha acesso direto por via oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços.

Parágrafo único. Para a aprovação do projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa, em gleba com área territorial superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deverá ser apresentado o projeto de arborização da gleba de acordo com as diretrizes estabelecidas no plano de arborização do Município e regulamentado por legislação específica, cuja implantação e manutenção são de responsabilidade do empreendedor e/ou proprietários.

Art. 115 - Qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa deve preservar ao longo de corpos d'água faixas de proteção, contados a partir de seu eixo, mantidas com cobertura vegetal, com largura mínima de cada lado de:

- I - 30 (trinta) metros para corpos d'água, salvo se houver disposição mais protetiva em razão da legislação ambiental vigente no país;
- II - 50,00m (cinquenta metros) no entorno das nascentes.