

LEI COMPLEMENTAR Nº 70, DE 22 DE SETEMBRO
DE 2016.



INSTITUI A LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE GASPAR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito do Município de Gaspar, nos termos do art. 72, inciso IV, da [Lei Orgânica Municipal](#), Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou o projeto, eu o sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Gaspar rege-se por esta Lei Complementar, observadas as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e Lei Estadual nº **6.063**, de 24 de maio de 1982.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano será efetuado sob a forma de loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei Complementar Municipal, da legislação federal e estadual pertinente.

Art. 3º Para fins do disposto nesta Lei Complementar considera-se:

I - loteamento: a subdivisão da área em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos das vias existentes;

II - desmembramento: a subdivisão da área em lotes destinados à edificação, ou divisão de herança com aproveitamento da infraestrutura básica exigida e do sistema viário existente, e sem abertura, prolongamento ou modificação de vias e logradouros públicos, obedecendo às dimensões mínimas previstas no zoneamento do plano diretor;

III - lote: o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situa; e

IV - infraestrutura básica: constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Art. 4º Somente será admissível o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidos na legislação municipal.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em áreas onde as condições geológicas não aconselhem edificações;

II - em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidos por Lei;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados, conforme dispõe o § 1º deste artigo;

V - em terrenos onde seja necessária a contenção de terras, decorrentes de desmontes e aterros, sem o exame e a anuência prévia do Município, que decidirá sobre a conveniência da solução proposta pelo proprietário do loteamento ou desmembramento;

VI - quando o Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto (SAMAE) e/ou as Centrais Elétricas de Santa Catarina S.A. (CELESC) não apresentar declaração de disponibilidade de atendimento na região; e

VII - em regiões que não são atendidas pela infraestrutura básica mínima, inviabilizando a ligação com o loteamento.

§ 1º Nos casos previstos no inciso IV deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação do Município o projeto de saneamento da área, sob responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA/SC).

§ 2º Caso o proprietário, através de autorização do Município, queira arcar com a extensão da infraestrutura até o imóvel, o inciso VII torna-se sem efeito.

§ 3º Todo parcelamento do solo na modalidade loteamento a ser realizado nos casos previstos nos incisos I e IV deste artigo, identificada como área de risco, deverá apresentar laudo específico expedido por profissional competente, com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA/SC), atestando que o terreno possui condições geológicas e ambientais para a realização de obras, garantindo a segurança individual e coletiva dos moradores e do entorno e parecer deste expedido pela Superintendência de Defesa Civil do Município.

§ 4º Nos casos previstos no inciso III deste artigo, o interessado poderá computar as áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) como Área de Preservação Permanente, permitindo assim o parcelamento.

Capítulo II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

Art. 6º As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, respeitando os mínimos estabelecidos, na seguinte proporção:

I - 10% (dez por cento) para as áreas comunitárias, destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - 10% (dez por cento) para as áreas verdes e espaços livres de uso público;

III - 15% (quinze por cento) destinadas a sistema de circulação.

§ 1º Não serão computadas nas áreas mínimas públicas exigidas para o parcelamento do solo, modalidade loteamento, as faixas sanitárias.

§ 2º Será permitido o parcelamento no zoneamento Área de Lazer Público (ALP) para destinação de área comunitária e área verde quando o imóvel a lotear compreender também o referido zoneamento.

§ 3º Não serão computadas nas áreas mínimas públicas exigidas para o parcelamento do solo, modalidade loteamento, as Áreas de Preservação Permanente.

§ 4º Os loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), terão o percentual de áreas públicas estabelecido por Lei Municipal específica, isentando-se dos índices fixados neste artigo, exceto o inciso II deste artigo.

§ 5º A largura mínima para as novas vias deverá estar de acordo com o Plano Diretor de Transporte e Mobilidade Urbana de Gaspar.

§ 6º Mediante deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, poderá o Município de Gaspar aprovar a implantação de loteamento urbano com áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres, com proporções inferiores às indicadas nos incisos I e II deste artigo, respeitando-se o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) para o seu somatório, em relação a gleba a ser loteada, exceto o inciso III deste artigo.

§ 7º O disposto no § 6º deste artigo somente poderá ser aplicado se a gleba a ser loteada tiver menos de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 7º São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais e cobertura telefônica.

Parágrafo único. Poderá o Município exigir em cada loteamento a reserva de área não edificante destinada a equipamentos urbanos.

Art. 8º São considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 9º As dimensões mínimas de lotes permitidos nos parcelamentos são aquelas constantes do Plano Diretor, de acordo com as zonas e usos.

§ 1º Nenhum lote poderá ter área inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados) e frente para a via de circulação de largura inferior a 10 (dez) metros, salvo determinações do artigo 10 desta Lei Complementar ou quando o loteamento estiver localizado em Área de Interesse Social ou se destinar à urbanização específica de interesse social previamente aprovado pelo órgão público competente.

§ 2º Os lotes de esquina terão área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 16 (dezesseis) metros.

Art. 10 Nos parcelamentos do solo, independentemente do zoneamento, poderão ser admitidas parcelas com testadas mínimas de 5 (cinco) metros e em número não superior a:

I - 2 (duas) parcelas, desde que o parcelamento gere no máximo 10 (dez) lotes;

II - 10% (dez por cento) do total das parcelas, desde que o parcelamento gere um número de parcelas maior que 10 (dez).

Parágrafo único. Não se enquadram neste artigo as áreas públicas.

Art. 11 Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de 30 (trinta) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo único. Se necessário, a reserva de faixa não edificante vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 12 São consideradas não edificantes as seguintes faixas, ao longo:

I - das divisas de áreas agriculturáveis, nos casos em que o terreno for limítrofe com a área rural: 10 (dez) metros; e

II - do Rio Itajaí-Açu: 33 (trinta e três) metros para a parte da terra, contados desde o ponto a que chega o preamar médio.

Art. 13 Na aprovação de loteamento será sempre considerada a urbanização de área ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas articularem-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, bem como harmonizarem-se com a topografia local.

Art. 14 O Município deverá analisar ainda a destinação e a utilização pretendidas para a área, tendo em vista um desenvolvimento local adequado.

Art. 15 Não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes encravados, ainda que comunicáveis com o sistema de circulação por meio de servidão predial legalmente constituída nos termos do Código Civil Brasileiro.

Art. 16 Todo projeto de loteamento, cuja área compreenda importantes aspectos paisagísticos ou pontos panorâmicos, deverá prever a adoção de medidas que visem a assegurar a sua preservação.

Capítulo III DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 17 Para os efeitos do disposto nesta Lei Complementar, considera-se:

I - acesso: o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre logradouro público e propriedade pública ou privada, propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio; logradouro público e espaço de uso comum em condomínio;

II - caixa de rua: a largura total ideal da via, sendo que a distância entre os alinhamentos prediais para as vias urbanas compreende a pista de rolamento de veículos, ciclovias e os passeios públicos;

III - calçada ou passeio: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, vegetação, sinalização e outros fins;

IV - canteiro: espaço destinado, preferencialmente, à área verde, permeável, para instalação de paisagismo adequado, podendo este ser central, separando duas pistas de rolamento ou lateral, dependendo do caso;

V - via de circulação: o espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, passeios, estacionamentos públicos, acostamentos e canteiros centrais.

Art. 18 As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do Plano Diretor e do Plano Diretor de Transporte e Mobilidade Urbana, ou quando, a juízo do órgão competente do Município, interessar ao desenvolvimento urbano deste, devidamente apreciado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Quando o prolongamento estiver previsto e não executado, deverão estas vias acabar em praça de retorno, dimensionada conforme o artigo 20 desta Lei Complementar.

Art. 19 As vias de circulação sem saída só serão autorizadas se providas de praças de retorno, exceto quando integrarem vias projetadas.

Art. 20 Praça de retorno é o espaço no final da via sem saída onde o veículo pode realizar a manobra de retorno.

Parágrafo único. A rua sem saída deverá ter praça de retorno com raio mínimo de 7,50 metros (sete metros e cinquenta centímetros), conforme Plano Diretor de Transporte e Mobilidade Urbana e seus anexos.

Art. 21 A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento), desde que não ultrapasse 1/3 (um terço) do total arruado.

Art. 22 Toda via pública municipal deverá possuir as dimensões e características constantes no Plano Diretor de Transportes e Mobilidade Urbana.

Art. 23 Deverá ser analisada no projeto urbanístico a exigência de vias projetadas conforme Plano Diretor de Transporte e Mobilidade Urbana e seus anexos.

Art. 24 Na existência de vias projetadas, o traçado constante no Plano Diretor de Transporte e Mobilidade Urbana e seus anexos deverão ser respeitados.

Parágrafo único. Pode haver alteração da locação do traçado da via projetada conforme previsto no Plano Municipal de Transporte e Mobilidade Urbana para favorecer o arruamento do loteamento, condicionada à aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 25 O projeto urbanístico deverá atender os seguintes critérios para a definição do gabarito das vias:

I - a necessidade de implantação de ciclovias, conforme consta no Plano Diretor de Transporte e Mobilidade urbana e seus anexos;

II - a necessidade de implantação de corredores exclusivos para ônibus, conforme consta no Plano Diretor de Transporte e Mobilidade Urbana e seus anexos.

§ 1º Caberá à Secretaria de Planejamento, Meio Ambiente e Defesa Civil analisar o sistema viário como um todo, de modo a permitir o enquadramento e integração com o sistema existente e o proposto.

§ 2º Caberá à Secretaria de Planejamento, Meio Ambiente e Defesa Civil definir a localização da posição das ciclovias e estacionamento, podendo incorporar estas larguras à caixa de rolamento até a elaboração do projeto definitivo.

Art. 26 Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 9 (nove) metros de raio mínimo, exceto em casos onde as

condições de traçado das vias que formam a intersecção não permitam, ou o ângulo de concordância (AC) formado entre os prolongamentos dos alinhamentos da via que forma a mesma seja maior que 90° (noventa graus).

Art. 27 O comprimento das quadras não poderá ser superior a 240 (duzentos e quarenta) metros.

Art. 28 Todos os acessos ao parcelamento, a partir do sistema viário básico do Município, ou a partir de estrada municipal, estadual ou federal existente, devem ser realizados através de suas vias de maior largura.

Art. 29 A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua nomeação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

Capítulo IV DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 30 Na elaboração de qualquer projeto de modalidade de loteamento ou desmembramento deverão ser observadas as disposições constantes na Lei do Plano Diretor, do Plano Diretor de Transporte e Mobilidade Urbana, do Código de Obras e Edificações e demais disposições legais.

Art. 31 Os projetos deverão ser organizados de modo a não atingir nem comprometer propriedades de terceiros ou de entidades governamentais.

Art. 32 Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá certificar-se de sua viabilidade técnica e financeira, solicitando ao Município que defina as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas comunitárias.

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o interessado deverá apresentar ao órgão técnico do Município requerimento e planta do imóvel, em 4 (quatro) vias, contendo:

I - as divisas da gleba a ser loteada georeferenciada;

II - as curvas de nível a distâncias adequadas, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos recursos d`água, bosques, mananciais e outras indicações topográficas que interessarem;

IV - a indicação dos arruamentos contínuos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação, áreas livres, construções e equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

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

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso da área a ser loteada.

§ 2º Quando solicitado, caberá ao loteador a apresentação de projeto da interseção com as vias existentes que darão acesso ao loteamento.

§ 3º A planta a que se refere o parágrafo primeiro deverá vir assinada pelo proprietário ou representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação do respectivo registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/SC), no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU/SC) e no Município.

Art. 33 O órgão técnico do Município expedirá as diretrizes, indicando, na planta apresentada:

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

II - as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados à implantação de áreas comunitárias e de áreas livres de uso público;

IV - as zonas de uso predominante da área, com a indicação dos usos compatíveis; e

V - as cotas de cheia registradas relacionadas com o loteamento pretendido quando da existência ou do fornecimento destas pela Superintendência de Defesa Civil.

§ 1º O órgão técnico do Município terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para cumprir o disposto neste artigo, a contar da data em que forem protocolados os documentos mencionados no § 1º do artigo 32 desta Lei Complementar.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual o loteador deverá formular novo pedido.

Art. 34 Sempre que se fizer necessário, o Município poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a parcelar, até o espigão ou talvegue mais próximo.

Art. 35 Sempre que o interessado for proprietário de área maior que aquela a ser loteada, o Município poderá exigir uma planta da totalidade do imóvel.

Art. 36 Em um processo de parcelamento do solo que houver ao mesmo tempo a modalidade de desmembramento e loteamento, as áreas públicas deverão ser proporcionais à totalidade da área a ser parcelada.

Art. 37 Orientado pelas diretrizes oficiais expedidas pelo órgão técnico do Município, o interessado apresentará o projeto juntamente com os seguintes documentos:

I - cópia autenticada da planta de diretrizes;

II - título de propriedade do imóvel;

III - certidão de ônus reais que pesem sobre o imóvel;

IV - certidão negativa de tributos municipais e estaduais relativos ao imóvel;

V - planta do imóvel a parcelar, em 4 (quatro) vias, contendo:

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- b) o afastamento exigido, devidamente cotado;
- c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raio, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva;
- e) os perfis longitudinais e transversais e todas as vias de circulação e praças;
- f) a indicação dos marcos de concreto, alinhamentos e nivelamento localizados de curvas e vias projetadas; e
- g) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

VI - memorial descritivo em 4 (quatro) vias, contendo:

- a) a denominação do loteamento;
- b) a fixação da zona de uso predominante;
- c) a localização e área total do imóvel com descrição das linhas de divisa, nome dos confrontantes e demais dados que caracterizem mais detalhadamente a gleba a ser loteada;
- d) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e as construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- e) a indicação das áreas públicas que deverão possuir testada mínima para as vias que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento; e
- f) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências.

VII - projeto da rede de distribuição de água, com indicação da fonte de abastecimento competente e devidamente aprovado por este;

VIII - projeto da rede de drenagem pluvial e de sistema de esgotamento sanitário, com a diamentragem das canalizações, especificação dos materiais empregados e indicação de continuidade da canalização até o destino final; e

IX - projeto da rede de energia/iluminação pública e particular, de acordo com a normatização da concessionária de energia elétrica, devidamente aprovado por esta.

§ 1º A escala das plantas que instruírem o processo, desde a fase preliminar até a provação final, será de, no mínimo, 1:500, devendo as pranchas do projeto obedecerem a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 2º Os projetos da rede pluvial e de esgotamento sanitário que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias não edificante com largura mínima de 5 (cinco) metros até a tubulação com diâmetro de 600 (seiscentos) milímetros, e 8(oito) metros para tubulação superior a 800 (oitocentos) milímetros.

§ 3º Para a aprovação de loteamentos no Município será exigido o Estudo Hidrológico e Ambiental (EHGA), que deverá projetar soluções a serem implantadas na execução do loteamento que possibilitem a viabilidade técnica de uso e ocupação do solo com relação à susceptibilidade a fenômenos naturais destrutivos, ressaltando o direito de vizinhança da comunidade confronte a área.

Art. 38 Todas as plantas do projeto de loteamento serão assinadas pelo proprietário ou representante legal, e por responsável técnico legalmente habilitado, com indicação do respectivo registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/SC) ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU/SC) e no Município, devendo ser apresentada a guia de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos projetos e execução das obras, além do cronograma da execução destas.

Art. 39 O Município exigirá, além dos documentos mencionados no artigo 37 desta Lei Complementar, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes necessários ao esclarecimento exclusivamente do projeto.

§ 1º Salvo motivo justificado e devidamente comprovado, deverá o interessado atender, no prazo de 20 (vinte) dias, qualquer pedido de esclarecimento ou de apresentação de documentos elucidativos formulado pelo órgão técnico do Município.

§ 2º O não atendimento do pedido na forma do artigo anterior implicará no arquivamento do processo, por abandono, mediante parecer do órgão do Município.

§ 3º O reinício do andamento do processo somente será permitido com autorização do Município, mediante juntada ao processo dos elementos que haviam sido solicitados, pagas novamente as respectivas taxas regulatórias.

§ 4º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente quanto as aprovações consequentes.

Art. 40 Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará

requerimento ao Município, juntando:

I - matrícula atualizada do imóvel a desmembrar ou remembrar;

II - planta do imóvel em 4 (quatro) vias, em escala mínima de 1:500, contendo:

- a) a indicação das vias existentes, com a assinalação da respectiva largura e dos loteamentos que se confrontam com o imóvel;
- b) a indicação da divisa de lotes pretendida no imóvel, contendo medidas de cada divisa e área de cada parcela de terreno resultante;
- c) a indicação do tipo de uso predominante no local.

III - memorial descritivo do projeto em 4 (quatro) vias, indicando as características do terreno, limites e confrontações, área total e área dos lotes, construções existentes e demais dados necessários para a perfeita compreensão do projeto apresentado;

IV - apresentação do arquivo digital georeferenciado (dwg).

Art. 41 A aprovação do projeto pelo Município será necessária ainda que se trate de desmembramento de pequena faixa de terrenos e sua anexação a outro lote adjacente, devendo constar em memorial descritivo a futura anexação, assinado pelo proprietário.

Art. 42 As peças do projeto de desmembramento deverão obedecer ao disposto no artigo 33 desta Lei Complementar.

Art. 43 Os lotes resultantes de desmembramentos não poderão ser inferiores ao lote mínimo previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme a zona em que se situem, observadas, entretanto, as dimensões mínimas estabelecidas no artigo 9º desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As partes restantes dos terrenos, remanescentes e desmembrados, sujeitam-se igualmente ao disposto neste artigo.

Art. 44 Quando o desmembramento decorrer da subdivisão de lotes pertencentes a loteamentos nos quais a destinação de área pública tenha sido inferior a mínima prevista no artigo 6º desta Lei Complementar e o total da área desmembrada for superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), destinar-se-ão 10% (dez por cento) da área ao Poder Público, que a receberá com um dos encargos previstos nos incisos do artigo mencionado.

Art. 45 A construção de mais de uma unidade autônoma dentro de um mesmo lote, nos casos permitidos nesta Lei Complementar, não constituirá desmembramento.

Art. 46 Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o parágrafo único do artigo 7º e artigo 10 desta Lei Complementar, bem como o processo de aprovação dos projetos de desmembramentos e remembramentos.

Capítulo V
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 47 Apresentado o projeto definido de loteamento ou desmembramento com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá o Município o prazo de 30 (trinta) dias úteis, respectivamente, para decidir sobre a sua aprovação.

§ 1º O prazo a que este artigo se refere terá como termo inicial a data da apresentação no protocolo da Prefeitura dos documentos mencionados nos artigos 35 e 38 desta Lei Complementar.

§ 2º Quando o Município solicitar esclarecimento, documentos elucidativos ou fizer exigências no sentido de garantir o bom andamento do processo, os prazos aqui mencionados suspender-se-ão até o respectivo atendimento pelo interessado.

Art. 48 Ao Estado caberá disciplinar a aprovação pelo Município de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Parágrafo único. No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de Município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 49 Em áreas onde houver uso programado pelo planejamento regional ou urbano, nenhum loteamento poderá ser admitido sem prévia audiência do órgão competente.

Art. 50 Na aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento, observar-se-ão ainda as exigências expressas em legislação federal e estadual pertinentes, em especial no Código Florestal, na Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, no Código de Águas e no Decreto nº 24.643, de 10 de julho de 1934.

Art. 51 Os projetos de loteamentos ou desmembramentos poderão, a qualquer tempo, ser alterados, total ou parcialmente, mediante proposta do interessado e aprovação do Município, ficando estas alterações, entretanto, sujeitas ao cumprimento das exigências desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Se a alteração pretendida vier a atingir lotes já vendidos ou prometidos à venda, o interessado deverá juntar ao processo declaração firmada pelos respectivos proprietários ou promitentes compradores de que concordam com a respectiva alteração.

Art. 52 O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 53 É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis no Plano Diretor ou em legislação dele derivada.

Art. 54 O Município não expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pelo Município.

Art. 55 Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos desmembrados ou loteados sem a prévia aprovação do Município.

Art. 56 Nas desapropriações não serão indenizadas as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem serão considerados terrenos loteados, para fins de indenização, as glebas que forem desmembradas ou loteadas sem a aprovação do Município.

Art. 57 Constitui condição essencial à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado, após a aprovação do respectivo projeto:

I - sistema de escoamento das águas pluviais canalizadas;

II - rede de distribuição de água;

III - rede de iluminação pública e particular;

IV - demarcação dos lotes, quadras e logradouros com piquetes de pedra ou cimento;

V - execução das vias de circulação, incluindo pavimentação em Lajota, Paver, ou Asfalto, com colocação de meio-fio;

VI - rede coletora de esgoto.

Parágrafo único. O Município, por meio do órgão competente, promoverá vistoria no local, e, desde que seja constatado o cumprimento do disposto no presente artigo, expedirá Termo de Verificação.

Art. 58 Concluída a execução, sem ônus para o Município, das obras relacionadas no artigo precedente, o interessado poderá requerer a aprovação do loteamento, aceitação e entrega das vias e logradouros ao uso público.

Art. 59 Quando a execução total do projeto de loteamento não for imediata, o proprietário do loteamento firmará compromisso de executar as obras aprovadas pelo Município em prazo máximo de 2 (dois) anos, prestando caução real correspondente ao valor da obra a ser executada.

§ 1º O loteador prestará caução real, mediante hipoteca de um número de lotes correspondente ao valor das obras e benfeitorias a que se obrigou quando da aprovação do projeto de loteamento, mais 50% (cinquenta por cento) a título de administração da obra, que poderá ser executado pelo Município ou por empresa particular.

§ 2º A avaliação das obras e benfeitorias a serem executadas pelo loteador será procedida pelo Município, que de comum acordo com o proprietário definirá os lotes a serem hipotecados, e que juntos perfazem o montante avaliado para execução das obras e benfeitorias, conforme o disposto no parágrafo anterior.

Art. 60 Findo o prazo para a execução das obras e benfeitorias, não tendo o loteador cumprido o disposto no artigo 52 desta Lei Complementar, o Município executará os imóveis dados em garantia e com o valor levantado cumprirá as obrigações do loteador inadimplente.

Art. 61 Realizadas pelo interessado as obras e benfeitorias exigidas, poderá ser requerida a liberação da área caucionada.

Capítulo VI

DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO EM ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO-CULTURAL E PAISAGÍSTICO

Art. 62 Nas áreas consideradas preservadas pela sua importância histórico-cultural e paisagística, assim definidas na legislação municipal, os parâmetros de ocupação do solo deverão respeitar as pré-existências.

Art. 63 As áreas de interesse histórico-cultural e paisagísticas que tenham características rurais, mesmo que definidas como urbanas ou de expansão urbana pela legislação, somente poderão ser loteadas ou desmembradas se resguardada a paisagem.

Art. 64 Nas áreas rurais de interesse cultural ou ambientalmente sensíveis, será evitada qualquer supressão de cobertura vegetal de porte existente nos lotes, sendo vedada a realização de terraplanagem para execução dos parcelamentos, que deverão adaptar-se às condições naturais dos terrenos, exceto para abertura e traçado de vias.

Art. 65 Terraplanagens, movimentação de terra, cortes e outros serviços que impliquem na mudança do perfil topográfico dos terrenos apenas poderão ser autorizados se acompanhados de projeto ou anteprojeto urbanístico e/ou arquitetônico do que se pretende construir no local.

Art. 66 Nas áreas com características de ocupação rural de interesse cultural e paisagístico, mas definidas por legislação específica como áreas urbanas ou de expansão urbana, os novos loteamentos e/ou condomínios horizontais poderão ser permitidos desde que:

I - o desenho urbano siga linguagem diferenciada, evitando traçados retilíneos demasiadamente contínuos ou ocupações marcadamente regulares perceptíveis a partir de qualquer ponto das ruas de acesso principal às localidades;

II - as áreas de tratamento paisagístico de uso comunitário estiverem localizadas na porção frontal do empreendimento, lindeiras às vias principais de acesso;

III - o projeto urbanístico fizer parte de um projeto paisagístico, prevendo arborização de todas as vias internas e manutenção de vegetação existente.

Art. 67 Os remembramentos serão permitidos em todos os setores, passando a respeitar os parâmetros constantes no Plano Diretor.

Art. 68 A configuração rural do lote original das áreas de interesse histórico-cultural e paisagístico deverá ser respeitada, mantendo-se preservados os ranchos de madeira, hortas, jardins, pomares e/ou plantações, se houver.

Art. 69 A aprovação dos projetos de loteamento e desmembramento em áreas de interesse histórico-cultural e paisagístico deverá passar, obrigatoriamente, pela análise do Departamento de Cultura e do Conselho de Desenvolvimento Urbano de Gaspar.

Capítulo VII DOS LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS FECHADOS

Art. 70 Considera-se loteamento fechado, para uso estritamente residencial, uma área loteada, totalmente delimitada por cercas ou muros.

Parágrafo único. Compreende-se por cercas alambrados, grades, cercas vivas e outros meios delimitadores de propriedade.

Art. 71 As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão considerados áreas públicas e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, respeitando os mínimos estabelecidos, na seguinte proporção:

I - 10% (dez por cento) para as áreas comunitárias, destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sobre as quais não incidirão permissão de uso e deverão estar situadas na parte externa do loteamento;

II - 10% (dez por cento) para as áreas verdes;

III - 5% (cinco por cento) destinado ao uso comum dos moradores do loteamento, a ser mantido pela associação de moradores;

IV - 10% (dez por cento) destinadas a sistema de circulação.

§ 1º Não serão computadas nas áreas mínimas públicas exigidas para o parcelamento do solo, modalidade loteamento, as faixas sanitárias.

§ 2º Não serão computadas nas áreas mínimas públicas exigidas para o parcelamento do solo, modalidade loteamento, as Áreas de Preservação Permanente.

Art. 72 São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais e cobertura telefônica.

Art. 73 A permissão de uso das áreas públicas destinadas à área verde, sistema de lazer e vias de circulação, localizadas no interior do loteamento, somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à associação dos proprietários ou moradores regulamente constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

§ 1º A permissão de uso à associação dos proprietários ou moradores não exime o loteador de sua responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura exigida na época da aprovação do empreendimento.

§ 2º A permissão para uso como loteamento fechado deverá ser dada somente quando cumpridas as seguintes exigências:

I - adesão da totalidade dos proprietários ou moradores;

II - loteamento aprovado pelo Município de Gaspar.

Art. 74 Fica o Município autorizado a permitir o uso de que trata o artigo 73 desta lei Complementar, nos seguintes termos:

I - a permissão de uso será regulamentada por Decreto do Poder Executivo e respectivo termo, mediante cada caso concreto quando da aprovação do loteamento;

II - a associação dos proprietários ou moradores deverá providenciar a averbação da permissão de uso no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 75 A aprovação dos loteamentos fechados ficará condicionada a:

I - área localizada em perímetro urbano;

II - disponibilização ao Município da área comunitária com testada frontal contínua com acesso externo e livre ao público, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento, Meio

Ambiente e Defesa Civil, com o mínimo de 1.200 m² (um mil e duzentos metros quadrados) de área contínua, em local compatível com o interesse geral;

III - área de uso comum para implantação de portaria com lavabo, sala de reuniões e qualquer outro equipamento de uso comum aos moradores;

IV - implantação de depósito e recolhimento de resíduos coletivos, junto à entrada do loteamento;

V - apresentação da minuta do regulamento de uso e manutenção dos equipamentos comunitários.

Art. 76 O sistema viário interno dos loteamentos fechados deverá observar os seguintes requisitos:

I - as vias locais terão gabarito mínimo de 10 (dez) metros, sendo 6 (seis) de circulação e 2 (dois) de passeio de cada lado;

II - as vias principais terão gabarito mínimo de 13 (treze) metros, sendo 7 (sete) de circulação, 2 (dois) de passeio de cada lado e 2 (dois) de ciclovia;

III - as vias de acesso deverão ser pavimentadas e arborizadas.

Art. 77 Por se tratar de loteamentos fechados, o lote mínimo será de 300 m² (trezentos metros quadrados) independentemente do zoneamento em que se insere.

Art. 78 As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências mínimas definidas pela legislação municipal de uso e ocupação do solo em vigor.

Art. 79 Os loteamentos fechados deverão ter infraestrutura completa com sistema de drenagem pluvial, rede de esgotamento sanitário, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação da pista e calçadas, implantada pelo loteador conforme projetos aprovados pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. A associação de proprietários ou moradores do loteamento receberá a concessão do direito real de uso das áreas e equipamentos descritos neste artigo através de decreto municipal.

Art. 80 O licenciamento das obras dos loteamentos fechados ficará condicionado à apresentação de projetos técnicos complementares, já aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 81 Na análise, tramitação e aprovação dos projetos de loteamentos fechados, aplicam-se as disposições do Capítulo V desta Lei Complementar.

Art. 82 Será de inteira responsabilidade da associação dos proprietários ou moradores a obrigação de desempenhar:

I - a manutenção dos equipamentos e estruturas mencionados no artigo 78 desta Lei Complementar;

II - os serviços de manutenção das árvores e gramados, periodicamente ou quando necessário;

III - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação do pavimento e da sinalização de trânsito;

IV - a coleta e remoção do lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria para a coleta pública;

V - a limpeza das vias públicas;

VI - outros serviços que se fizerem necessários;

VII - garantia de ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

Parágrafo único. A associação de proprietários ou moradores poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

Art. 83 Não poderá o loteamento fechado ser revertido a loteamento aberto.

Capítulo VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 84 Após a aprovação de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá proceder ao respectivo registro imobiliário, na forma da legislação federal e estadual, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, observadas as disposições contidas no Capítulo VI da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 85 Desde a data da inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias, as praças, os espaços livres, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e/ou comunitários, constantes do projeto e de memorial descritivo, podendo o órgão municipal competente requerer a respectiva averbação.

Art. 86 O proprietário do imóvel em processo de parcelamento deverá informar aos compradores de lotes sobre as restrições desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O Município poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do

cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

Art. 87 Aos projetos de loteamentos ou desmembramentos que já estiverem protocolados ou aprovados pelo Município na data da publicação da presente Lei Complementar, aplicar-se-á a legislação anterior.

Art. 88 Constituem infrações administrativas, punidas com multa de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), aplicada em moeda corrente, graduada de acordo com a gravidade do ilícito e suas consequências, as seguintes condutas:

I - executar ou implantar desmembramento ou loteamento em desacordo com quaisquer dos artigos desta Lei Complementar;

II - executar parcelamento irregular do solo através de desmembramento sem a satisfação das formalidades legais cabíveis;

III - executar parcelamento irregular do solo através de loteamento sem a satisfação das formalidades legais cabíveis;

IV - comercializar imóveis oriundos de parcelamento irregular ou em tramites de aprovação através de loteamento ou desmembramento sem a satisfação das formalidades legais cabíveis.

§ 1º Em caso de reincidência, as multas serão aplicadas progressivamente, em dobro.

§ 2º Considera-se reincidente aquele que violar preceito desta Lei Complementar, por cuja infração já tiver sido autuado e punido no período de até 5 (cinco) anos.

Art. 89 É obrigatória a adoção das disposições da presente Lei Complementar em todos os empreendimentos imobiliários, loteamentos, desmembramentos, unificações ou arruamentos que vierem a ser executados no Município de Gaspar.

Art. 90 Os atos administrativos necessários ao cumprimento do disposto nesta Lei Complementar serão definidos através de Decreto.

Art. 91 Esta Lei Complementar entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias da data de sua publicação.

Art. 92 Fica revogada a Lei nº 1.153, de 10 de novembro de 1988, e demais disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Gaspar - SC, em 22 de setembro de 2016.

Pedro Celso Zuchi
Prefeito