



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

PROJETO DE LEI N° ____/2014.

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

O Prefeito do Município de Gaspar,

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou o projeto e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Gaspar rege-se por esta Lei, observadas as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Estadual n.º 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 e da legislação federal e municipal pertinente.

Art. 3º Para fins do disposto nesta Lei 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 a edificação, 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 neste;

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;

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

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 a saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados, conforme dispõe o parágrafo único deste artigo;

V - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem o exame e a anuência prévia da Prefeitura Municipal, que, considerando o interesse público, decidirá sobre a convivência do parcelamento, ressalvado o direito de vizinhança da comunidade confronte a área;

VI - Em terrenos onde seja necessária a contenção de terras, decorrentes de desmontes e aterros, sem o exame e a anuência prévia da Prefeitura Municipal que decidirá sobre a conveniência da solução proposta pelo proprietário do loteamento ou desmembramento.

§ 1º Nos casos previstos no inciso IV deste artigo, o interessado deverá submeter a aprovação da Prefeitura 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 Todo parcelamento do solo a ser realizado nos casos previstos nos incisos I e IV deste artigo, e delimitado no mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo como Área de Risco Geológico (ARG), classificada como de alto e médio risco, deverá apresentar laudo específico expedido por profissional(is) competente(s), com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/SC), atestando que o terreno possui condições geológicas, geotécnicas e ambientais para a realização de obras, garantindo a segurança individual e coletiva dos moradores e do entorno.

§ 3º Todo parcelamento do solo a ser realizado nos casos previstos no inciso V deste artigo, e delimitado no mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo como AUE e ACE deverá apresentar Estudo Hidrológico, Geotécnico e Ambiental (EHGA), o qual compreende estudo técnico que, elaborado por profissional (is) habilitado(s), deverá oferecer elementos para a análise da viabilidade técnica de uso e ocupação do solo com relação à susceptibilidade à fenômenos naturais destrutivos.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA 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 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 a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - 10% (dez por cento) da área contínua para as áreas verdes e espaços livres de uso público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

§ 1º - As áreas destinadas a sistema de circulação ocuparão no mínimo, os 15% (quinze por cento) restantes;

§ 2º - Os loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores de 15.000m² (quinze mil metros quadrados) terão o percentual de áreas públicas estabelecido por Lei Municipal isentando-se dos índices fixados neste artigo.

§ 3º - A largura mínima para as novas vias deverá estar de acordo com o artigo 21 do Capítulo III, disposto nesta Lei.

§ 4º 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 e em seu §1º, respeitando-se o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) para o seu somatório, em relação a gleba a ser loteada.

§ 5º O disposto no §4º 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 abastecimentos de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Parágrafo Único - Poderá a Prefeitura Municipal exigir em cada loteamento a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

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

§ 1º - Quando o espaço destinado a implantação da área comunitária de gleba a ser loteada for inferior ao lote mínimo exigidos por esta Lei, lembrar-se-á esta ao espaço destinado à área verde, podendo a Prefeitura optar por uma das destinações ou fazê-la mista.

§ 2º - Caso a soma da área comunitária com a área verde não perfaça o lote mínimo exigido por esta Lei, dar-se-á a destinação da segunda.

Art. 9º As dimensões mínimas de lotes permitidos nos parcelamentos são aqueles constantes do Plano Diretor do Município de Gaspar, de acordo com as zonas e usos, entretanto, nenhum lote poderá ter área inferior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente para a via de circulação de largura inferior a 12m (doze metros), salvo, quando o loteamento estiver localizado em Área Residencial Predominante Social ou se destinar a urbanização específica de interesse social previamente aprovado pelo órgão público competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

Parágrafo Único. Os lotes de esquina terão área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 16,00 (dezesesseis metros).

Art. 10. 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-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo Único - Se necessária, a reserva de faixa não-edificável 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. 11. São consideradas "*non aedificandi*" as seguintes faixas ao longo de:

- I - Divisas entre novos loteamentos e áreas agriculturáveis: 30m (trinta metros)
- II - Rio Itajaí-Açu: 33 metros para a parte da terra, contados desde o ponto a que chega o preamar médio.

Art. 12. Na aprovação de loteamento será sempre considerada a urbanização de área ou limítrofe, devendo as vias de circulação previstas articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 13. A Prefeitura Municipal deverá analisar ainda a destinação e a utilização pretendidas para a área, tendo em vista um desenvolvimento local adequado.

Art. 14. 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 Art. 1.378 do Código Civil Brasileiro.

Art. 15. Todo projeto de loteamento, cuja área compreenda importantes aspectos paisagísticos ou pontos panorâmicos, deverá prever a adoção de medidas que visem assegurar a sua apreensão.

CAPÍTULO III DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 16. Para os efeitos do disposto nesta Lei, 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 a distância entre os alinhamentos prediais para as vias urbanas. Compreende a pista de rolamento de veículos e os passeios públicos.

III - Calçada ou Passeio: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

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. 17. As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária da Lei do Plano Diretor, Zoneamento Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Plano Diretor de Transporte e Mobilidade, ou quando a juízo do órgão competente da Prefeitura, interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

Parágrafo Único - Quando o prolongamento estiver previsto e não executado, deverão estas vias acabar em praça de retorno, dimensionada conforme o Art. 19.

Art. 18. As vias de circulação sem saída só serão autorizadas, se providas de praças de retorno, se constante com esta seu comprimento não ultrapassar a 20 (vinte) vezes a largura da via.

Art. 19. 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 um raio mínimo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), conforme especificado no Anexo XIV do Plano Diretor de Transportes e Mobilidade.

Art. 20. 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. 21. Toda a via pública municipal deverá possuir as dimensões e características constantes no Plano Diretor de Transportes e Mobilidade.

Art. 22. Deverá ser analisado no projeto urbanístico a exigência de vias projetadas constantes no **Anexo II** - Mapas de vias projetadas, do Plano Diretor de Transportes e Mobilidade.

Art. 23. Na existência de vias projetadas, o traçado constate Anexo II, bem como o seu gabarito constante no Tabela XI - Novas Vias Projetadas deverão ser respeitados;

Art. 24. O projeto urbanístico das vias também deverá atender os seguintes critérios para a definição do gabarito das via;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

I - A necessidade de implantação de ciclovias conforme consta no Anexo VI – Mapa do Sistema Cicloviário;

II - A necessidade de implantação de corredores exclusivos para ônibus conforme consta no Anexo V – Mapa do Sistema de Transporte Coletivo;

Paragrafo Único - Caberá ao setor de planejamento analisar o sistema viário como um todo de modo a permitir o enquadramento e integração com o sistema existente e o proposto;

Art. 25. Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 9m (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. 26. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 240 m (duzentos e quarenta metros).

Art. 27. O(s) acesso(s) ao parcelamento, a partir do sistema viário básico do Município, ou a partir de estrada municipal, estadual ou federal existente, deve(m) ser realizado(s) através de sua(s) via(s) de maior largura.

Art. 28 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. 29. Na elaboração de qualquer projeto de loteamento ou desmembramento deverão ser observadas, especialmente, as disposições constantes na Lei do Plano Diretor, Zoneamento Uso e Ocupação do Solo Urbano, do Plano Diretor de Transporte e Mobilidade, do Código de Obras e Edificações e demais dispositivos legais pertinentes.

Art. 30. Os projetos deverão ser organizados de modo a não atingir nem comprometer propriedades de terceiros ou de entidades governamentais.

Art. 31. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá certificar-se de sua viabilidade técnica e financeira, solicitando a Prefeitura Municipal 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 da Prefeitura Municipal, requerimento e planta do imóvel, em 3 (três) vias contendo:

I - As divisas da gleba a ser loteada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

- II - As curvas de nível à 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;
- VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso a área a ser loteada.

§ 2º - 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) e no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU/SC) e na Prefeitura.

Art. 32. O órgão técnico da Prefeitura Municipal 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 - A(s) zona(s) de uso predominante da área com a indicação dos usos compatíveis;
- V - As cotas de cheia registradas relacionadas com o loteamento pretendido.

§ 1º - O órgão técnico da Prefeitura Municipal terá o prazo de 40 (quarenta) dias para cumprir o disposto neste artigo, a contar da data da apresentação no protocolo da prefeitura dos documentos mencionados no parágrafo primeiro do artigo 31.

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

Art. 33. Sempre que se fizer necessário, a prefeitura Municipal poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a parcelar, até o espigão o talvegue mais próximo.

Art. 34. Sempre que o interessado for proprietário de área maior que aquela a ser loteada, a Prefeitura Municipal poderá exigir que uma planta da totalidade do imóvel;

Art. 35. Orientado pelas diretrizes oficiais expedidas pelo órgão técnico da Prefeitura, o interessado apresentará o projeto juntamente com os seguintes documentos:

- I - Cópia autenticada da planta de diretrizes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

- 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 5 (cinco) 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 a 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 alinhamentos e nivelamento localizados de curvas e vias projetadas;
- g) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

VI - Memorial descritivo em 5 (cinco) vias, contendo:

- a) denominação do loteamento;
- b) a fixação da(s) zona(s) de uso predominante;
- c) 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 passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- f) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacências.

VII - Projeto da rede de distribuição de água, com indicação da fonte de abastecimento competente e devidamente aprovado pelo mesmo;

VIII - Projeto da rede de esgoto pluvial, com a diametragem das canalizações, especificação dos materiais empregados e indicação de continuidade da canalização até o destino final.

IX - Projeto da rede de iluminação pública e particular, de acordo com a normalização da CELESC, devidamente aprovado pela mesma.

Parágrafo Único - 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 obedecer a normatização da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 36. Todas as plantas do projeto de loteamento serão assinadas pelo proprietário ou representantes legais, e por responsável técnicos legalmente habilitados com indicação do respectivo registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/SC) e no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU/SC), e na Prefeitura, devendo ser apresentada a guia de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos projetos e execução das obras, além do cronograma da execução das mesmas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

Art. 37. A Prefeitura Municipal poderá exigir ainda, além dos documentos mencionados no Art. 31, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar, necessários ao esclarecimento e bom andamento do processo.

§ 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, formulados pelo órgão técnicos da Prefeitura.

§ 2º - O não atendimento do pedido na forma do artigo precedente implicará no arquivamento do processo, por abandono, mediante parecer do órgão da Prefeitura.

§ 3º - O reinício do andamento do processo somente será permitido com autorização do Prefeito Municipal, 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 conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

Art. 38. Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, juntando:

I - Título de propriedade do imóvel a desmembrar ou rememorar;

II - Planta do imóvel em 5 (cinco) vias, em escala mínima de 1:500, contendo:

- a) a indicação das vias existentes com a respectiva largura, e loteamentos confrontado-se 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 5 (cinco) vias, indicando as características do terreno, limites e confrontações, área total e área dos lotes, construções existentes e demais dados necessários a perfeita compreensão do projeto apresentado.

Art. 39. A aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal 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. 40. As peças do projeto de desmembramento deverão obedecer o disposto no artigo 32.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

Art. 41. 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.

Parágrafo Único - As partes restantes dos terrenos, remanescentes e desmembrados, sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo.

Art. 42. 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 e o total da área desmembrada for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) destinar-se a 10% (dez por cento) da área ao Poder Público, que a receberá com um dos encargos previstos nos incisos do artigo supra mencionado.

Art. 42. A construção de mais de uma unidade autônoma dentro de um mesmo lote, nos casos permitidos nesta Lei, não constituirá desmembramento.

Art. 44. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial os artigos 10 e 7º, parágrafo único; e ao processo de aprovação dos projetos de desmembramentos e remembramentos, no que for aplicável, as disposições relativas aos loteamentos.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 45. Apresentado o projeto definido de loteamento ou desmembramento com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, terá a Prefeitura Municipal o prazo de 30 (trinta) dias a 40 (quarenta) dias, respectivamente, para decidir sobre a sua aprovação.

§ 1º - Os prazos a que este artigo se refere, terão como termo inicial a data da apresentação no protocolo da Prefeitura dos documentos mencionados nos artigos 35 e 38.

§ 2º - Quando a Prefeitura Municipal 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. 46. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

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

Art. 48. Na aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento observar-se-ão ainda as exigências expressas em legislação federal e estadual pertinentes, em especial ao Código Florestal, Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e Código de Águas, Decreto n.º 24.643, de 12 de julho de 1934.

Art. 49. Os projetos de loteamentos ou desmembramentos poderão a qualquer tempo ser alterados total ou parcialmente, mediante proposta do interessado a aprovação da Prefeitura Municipal, ficando estas alterações, entretanto, sujeitas as exigências desta Lei, sem prejuízo dos lotes comprometidos ou adquiridos cuja relação deverá ser fornecida com a proposta.

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

Art. 50. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 51. 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. 52. A Prefeitura Municipal não expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar, ou ampliar construção em terrenos resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura Municipal.

Art. 53. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos desmembrados ou loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 54. 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 aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 55. Constitui condição essencial a 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

- 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 colocação de meio-fio;
- VI - Rede coletora de esgoto.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal, pelo órgão competente, promoverá vistoria no local, e, desde que seja constatado o cumprimento do disposto no presente artigo, expedirá Termo de Verificação.

Art. 56. Concluída a execução, sem ônus para a Prefeitura, 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. 57. Quando a execução total do projeto de loteamento não for imediata, o proprietário do loteamento firmará compromisso com a Prefeitura Municipal de executar as obras, aprovado pela Prefeitura Municipal, num prazo máximo de 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 20% (vinte por cento) a título de administração da obra que poderá ser executada pela Prefeitura ou por empresa particular.

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

Art. 58. Findo o prazo para a execução das obras e benfeitorias não tendo o loteador cumprido o disposto no artigo 50, a Prefeitura executará os imóveis dados em garantia e com valor levantado cumprirá as obrigações do loteador inadimplente.

Art. 59. Realizadas pelo interessado as obras e benfeitorias exigidas, poderá ser requerida a liberação da área caucionada, procedendo-se conforme o disposto nos artigos 49 e 50.

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

Art. 60. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

Art. 61. 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. 62. Nas áreas rurais de interesse cultural ou ambientalmente sensíveis deverá ser evitada qualquer supressão de cobertura vegetal de porte existente nos lotes, ficando 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. 63. 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. 64. 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. 65. Os remembramentos serão permitidos em todos os setores, passando a respeitar os parâmetros constantes no Plano Diretor.

Art. 66. 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. 67. A aprovação dos projetos de loteamento e desmembramento em áreas de interesse histórico-cultural e paisagístico deverá passar, obrigatoriamente, pela análise do Serviço do Patrimônio Histórico e Cultural de Gaspar.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 68. Após a aprovação de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá proceder o 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

Art. 69. 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 a órgão municipal competente requerer a respectiva averbação.

Art. 70. O Proprietário do imóvel em processo de parcelamento deverá informar aos compradores de lotes sobre as restrições desta Lei.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

Art. 71. Aos projetos de loteamentos ou desmembramentos que já estiverem protocolados ou aprovados pela Prefeitura Municipal na data da publicação da presente Lei, aplicar-se-á a legislação anterior.

Art. 72. Constitui crime contra a administração pública, nos termos do artigo 50 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dar início de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei.

Art. 73. O valor das multas será aplicado em UFM e de acordo com a gravidade da infração, sendo:

- I - execução ou implantação de desmembramento ou loteamento em desacordo com quaisquer dos artigos desta Lei: multa de 15 UFM;
- II - dar início de qualquer modo à execução de parcelamento irregular do solo através de desmembramento sem a satisfação das formalidades legais cabíveis: multa de 30 UFM;
- III - dar início de qualquer modo à execução de parcelamento irregular do solo através de loteamento sem a satisfação das formalidades legais cabíveis: multa de 50 UFM.
- IV - nas reincidências as multas serão aplicadas progressivamente, em dobro.

Parágrafo único - Reincidente é o que violar preceito desta Lei Complementar, por cuja infração já tiver sido autuado e punido no período de até 5 (cinco) anos.

Art. 74. Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação, revogando a Lei n.º 1.153, de 10 de novembro de 1988, e demais disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Gaspar - SC, 16 de junho de 2014.

PEDRO CELSO ZUCHI
Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS AO PROJETO DE LEI QUE INSTITUI A LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE GASPAR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Pretende o presente Projeto de Lei autorização legislativa para que o Município de Gaspar institua legislação acerca do parcelamento do solo urbano.

Esta proposta é decorrente da necessidade de estar em conformidade com a nova redação do Plano Diretor do Município de Gaspar, também já encaminhado a esta Egrégia Casa.

Assim, submetemos à apreciação de Vossa Excelência e dos demais senhores Vereadores o Projeto de Lei anexo para que seja apreciado e aprovado.

Gaspar, 16 de junho de 2014.

PEDRO CELSO ZUCHI
Prefeito Municipal