

**LEI COMPLEMENTAR Nº AJG 3541/13**  
**(Origem Projeto de Lei Complementar Nº AJG 004/2013)**

**ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.917, DE 06 DE OUTUBRO DE 2006 – E DA LEI COMPLEMENTAR Nº 3.432/2012 – CÓDIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**ADEMIR JOSÉ GASPARINI**

Prefeito Municipal de Xanxerê, Estado de Santa Catarina

FAZ SABER, a todos os habitantes deste município, que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte

**LEI COMPLEMENTAR:**

ART. 1º - Ficam alterados o *caput* do artigo 4º da Lei Complementar nº 2.917/2006, e seus parágrafos 1º, 2º e 3º, que passam a vigorar com as seguintes redações:

“**ART. 4º** – O parcelamento do solo será realizado sob a forma de loteamento, desmembramento e remembramento.

§1º - Considera-se loteamento, a subdivisão de área em lotes, visando a redistribuição dos direitos de propriedade, com a abertura de novas vias, incorporando-as ao sistema viário oficial, desde que se realize de acordo com projeto urbanístico que disciplina a forma pela qual a área deve ser utilizada.

§2º - Considera-se desmembramento, a subdivisão da área em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de vias e logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação das vias existentes, sempre respeitando as dimensões mínimas previstas em lei, sem qualquer alteração no sistema viário oficial.

§3º - Considera-se remembramento a junção de duas ou mais áreas, formando um único imóvel.

ART. 2º - Fica alterado o *caput* do artigo 16 da Lei Complementar nº 2.917/2006, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**ART. 16** – Na aprovação de loteamento e venda de terrenos, será sempre considerada a urbanização da área.”

ART. 3º - Ficam alteradas as alíneas “c”, “d”, e “i”, do inciso I, e os parágrafos 1º e 3º, bem como criado parágrafo 4º, do artigo 17 da Lei Complementar nº 2.917/2006, modificados pela Lei Complementar nº 3.432/2012, que passam a vigorar com as seguintes redações:

**“ART. 17 - ...**

**I-...**

**a)...**

**b)...**

**c) rede de drenagem pluvial;**

**d) rede de esgoto sanitário, desde que haja captação de rede pública no entorno em um raio aproximado de 100,00m (cem metros), que possua tubulação adequada e estação de tratamento com capacidade para atender à demanda, conforme especificações da concessionária local;**

**e) ...**

**f) ...**

**g) ...**

**h)...**

**i) Área reservada para praça pública, dentro da área destinada a uso institucional, com exceção dos loteamentos industriais, nas seguintes proporções:**

**i – 1) 1% (um por cento) da área líquida comercializável, nos loteamentos com o número de lotes residenciais a partir de 80 (oitenta) lotes até 120 (cento e vinte) lotes;**

**i – 2) 2,0% (dois por cento) da área líquida comercializável, nos loteamentos com número de lotes residenciais de 121 (cento e vinte e um) a 180 (cento e oitenta) lotes;**

**i – 3) 3,0 (três por cento) da área líquida comercializável, nos loteamentos com número de lotes residenciais de 181 (cento e oitenta e um) a 240 (duzentos e quarenta) lotes;**

**i – 4) 4,0% (quatro por cento) da área líquida comercializável, nos loteamentos com o número de lotes residenciais superior a 241 (duzentos e quarenta e um) lotes.**

**II - ...**

**III - ...**

§ 1º - As exigências de infraestrutura urbana, constantes do inciso I deste artigo, poderão ser acrescidas, desde que a área limítrofe possua outros itens de infraestrutura de competência originária da municipalidade.

§ 2º - ...

§ 3º - Para os mesmos efeitos, consideram-se áreas verdes aquelas destinadas ao plantio e desenvolvimento de árvores, podendo ser utilizadas como praça pública.

§ 4º - A praça pública deverá ter infraestrutura mínima, devendo ser apresentado projeto para aprovação contendo:

- a) Passeio público;
- b) Arborização;
- c) Iluminação;
- d) Parque de atividades infantis e/ou ginástica, com no mínimo 05 (cinco) equipamentos;
- e) Bancos e lixeiras.”

ART. 4º - Ficam alterados os incisos I, II, III, IV, VI, VII e IX, do artigo 34 da Lei Complementar nº 2.917/2006, bem como modificados os seus parágrafos 4º e 5º, e 6º, e revogados o inciso X, o parágrafo único do inciso IX, suprimindo-se o § 7º, passando a vigorar com as seguintes redações:

“**ART. 34 ...**

**I – ARTÉRIA:** com gabarito mínimo de 40,00m (quarenta metros), entende-se serem todas as vias que foram implantadas sob controle direto de outros órgãos governamentais. Permitem ligações interurbanas e entre bairros, com média e alta velocidade (iguais ou maiores que 50km/h), e com o acesso dificultado, permitida a entrada de veículos na via apenas em locais bem definidos, sinalizados e tão espaçados quanto possível. Todas artérias deverão ter vias laterais (paralelas) evitando multiplicidade de entradas. São consideradas artérias até o momento, a BR 282, SCT 480, a SC 466 e futuro contorno viário leste. No caso das Rodovias Federais e Estaduais possuírem faixa de domínio superior aos recuos estabelecidos por esta Lei, prevalecerá o maior.

**II - VIA PERIMETRAL** com faixa de domínio total de 25,00 metros (vinte e cinco metros), sendo 12,50 metros (doze metros e cinquenta centímetros) a partir do eixo, e declividade máxima de 30% (trinta por cento), destinam-se à circulação geral. É aquela de tráfego intenso de carga, compreendendo o Contorno Viário Oeste já existente e o futuro Contorno Viário Leste, que tem como função:

- a) interligar, principalmente, rodovias intermunicipais, desviando o fluxo de veículos do Sistema Viário Urbano;
- b) atender ao grande volume de tráfego proveniente do transporte de passageiros e mercadorias em percursos intermunicipais, de modo a facilitar o escoamento desta demanda.

**III - VIA ESTRUTURAL:** recebe e distribui o tráfego urbano e rural, com gabarito mínimo de 30,00m (trinta metros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento), destinada à circulação geral, sendo que o prolongamento das vias estruturais existentes, com exceção da Av. Brasil e da Av. La Salle, que deverão prever o gabarito de 30,00m (trinta metros), a partir do contorno viário;

**IV - VIA COLETORA CENTRAL:** aquela que recebe e distribui o tráfego entre as vias locais, estruturais e as vias arteriais e que, mesmo permitindo velocidades médias (30 a 50 km/h), possibilita o acesso de pessoas e veículos em diversos pontos, facilitando a localização do comércio, serviços e outras atividades. Com gabarito mínimo de 20,00 (vinte metros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento), são destinadas a distribuir os fluxos da circulação central;

V - ...

**VI - VIAS COLETORAS DE BAIRROS:** ou secundárias, com gabarito mínimo de 20,00m (vinte metros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento), são destinadas a distribuir os fluxos da circulação local;

**VII - VIAS LOCAIS DO BAIRRO:** aquelas que se destinam à ligação entre as vias coletoras, promovendo o acesso imediato a áreas residenciais e que, através de suas condições de desenho e pavimentação, permitem apenas as baixas velocidades (iguais ou inferiores a 40km/h). Poderão ter completa abertura ao acesso de pessoas e veículos em qualquer ponto. Com gabarito mínimo de 16,00m (dezesesseis metros) e tendo conformação diferenciada, com passeios de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros de largura), 11,00m (onze metros) de pista de rolamento e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento), são vias destinadas a orientar os fluxos no interior das unidades, permitir o acesso a pontos internos específicos e canalizar o tráfego para as vias coletoras;

**VII-A - VIAS LOCAIS DENTRO DO LOTEAMENTO:** aquelas vias internas, que se destinam à ligação entre as vias coletoras, e vias locais do bairro, para um trecho de, no máximo, 04(quatro) quarteirões, e que, através de suas condições de desenho e com pavimentação em pedras irregulares, permitam apenas baixas velocidades (iguais ou inferiores a 20km/h). Poderão ter completa abertura ao acesso de pessoas e veículos em qualquer ponto. Com gabarito mínimo de 12,00m (doze metros) e tendo conformação diferenciada, com passeios de 2,00m (dois metros de largura), 8,00m (oito metros) de pista de rolamento e declividade máxima de 30% (trinta e cinco por cento), são vias destinadas a orientar os fluxos no interior das unidades, permitir o acesso a pontos internos específicos e canalizar o tráfego para as vias coletoras.

VIII - ...

**IX – VIAS LOCAIS SOCIAIS:** permitidas somente em loteamentos populares, são vias internas, que se destinam à ligação entre as vias coletoras, vias locais do bairro, vias locais dentro do loteamento, para um trecho de no máximo de 04(quatro) quarteirões, com gabarito mínimo de 10,00m (dez metros) e tendo conformação diferenciada, com passeios de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, 07,00m (sete metros) de pista de rolamento de mão única e declividade máxima de 30% (trinta por cento), destinadas ao acesso a residências, onde não é permitida a construção de edificações com mais de dois pavimentos. São também, vias destinadas a orientar os fluxos no interior das unidades e permitir o acesso a pontos internos específicos.”

§1º - Nas vias perimetrais e estruturais serão mínimas as restrições à implantação de atividades comerciais e de serviços, salvo nos casos em que possam representar grave inconveniente para a saúde ou tranquilidade da vizinhança (poluição sonora, hídrica ou atmosférica), quando a instalação ficará condicionada ao estudo de impacto ambiental.

§ 2º - Nas vias locais, o funcionamento das atividades de comércio e serviços sofrerá o máximo de restrição e somente será permitido caso comprovadamente não possam representar quaisquer dos inconvenientes mencionados no parágrafo anterior.

§ 3º - Todas as ruas serão arborizadas.

§ 4º- Para os efeitos desta lei, entende-se por:

**I** - Vias de acesso, o conjunto composto pela caixa de rua, passeios e canteiros centrais, quando for o caso;

**II** - Faixa de rua, o conjunto de vias trafegáveis, mais o espaço de estacionamento;

**III** – Passeios, o caminho elevado de 10 a 21 centímetros acima do nível trafegável que ladeia as ruas junto às edificações e se destina ao transito dos pedestres;

**IV** – Canteiros, a área ajardinada ou pavimentada e elevada como os passeios, situadas no centro de uma via, separando duas caixas de ruas.

§ 5º - Os parcelamentos situados ao longo da via perimetral, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio com largura mínima de 16,00 m (dezesseis metros).

§ 6º - Nos cruzamentos das vias públicas, os alinhamentos de quadra deverão ser concordados por um arco de círculo da 2,50m (dois metros e meio ) de raio mínimo.

§7º - (suprimido).

ART. 5º - Fica acrescido o parágrafo único do artigo 36 da Lei Complementar nº 2.917/2006, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**ART. 36 - ...**

**PARÁGRAFO ÚNICO** – As vias de circulação do sistema viário existente ou quando da abertura de novas vias, respeitada a sua projeção e que coincida com a divisa da área a ser loteada, poderá o loteador satisfazer as vias com parte que está dentro do seu imóvel, até 50% da largura mínima.”

ART. 6º - Fica alterado o artigo 37 da Lei Complementar nº 2.917/2006, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**ART.37** – A rampa máxima permitida às vias de circulação será de 25% (vinte e cinco por cento).”

ART. 7º - Fica revogado o parágrafo único do artigo 37 da Lei Complementar nº 2.917/2006.

“**ART. 37 - ...**

**PARÁGRAFO ÚNICO** – (revogado).”

ART. 8º - Ficam alterados o *caput* do artigo 42 da Lei Complementar nº 2.917/2006, modificado pela Lei Complementar nº 3.432/2012, e seu parágrafo único, que passam a vigorar com as seguintes redações:

“**ART. 42** – As quadras não poderão ter comprimento superior a 200,00m (duzentos metros), salvo quando para se adequarem a situações consolidadas, casos que deverão, obrigatoriamente, passar pela aprovação do Conselho do Plano Diretor.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Nas áreas industriais serão permitidas quadras com o máximo de 300m (trezentos metros).”

ART. 9º - Ficam alterados o *caput* do artigo 43 da Lei Complementar nº 2.917/2006, modificado pela Lei Complementar nº 3.432/2012, e seu parágrafo 4º, que passam a vigorar com as seguintes redações:

“**ART. 43** - Os lotes situados na zona urbana ou com destinação urbana, cujo dimensionamento está especificado pela Lei de Zoneamento, não poderão ter área inferior à 360m<sup>2</sup> e testada menor que 12,00 (doze) metros, devendo ser possível a edificação de um retângulo de 10,00m (dez metros) por 18,00m (dezoito metros) em seu interior, exceto os lotes de esquina que deverão ter no mínimo 14,00 (quatorze) metros de testada, e os lotes destinados a área verde e

de preservação permanente que não poderão ter frente menor do que 5,00 (cinco) metros.”

§ 1º - ...

§ 2º - ...

§ 3º - ...

§ 4º - Entende-se por loteamento popular, aquele de interesse social, promovido por órgãos públicos, cooperativas habitacionais e entidades sem fins lucrativos, que deverá ter aprovação do Conselho do Plano Diretor e número máximo de 200 (duzentos) lotes, com destinação de apenas uma unidade por pessoa.

§5º - O loteamento popular, promovido pela iniciativa privada, que deverá atender à demanda do público privado, sem interferência do poder público para o poder executivo autorizar, deverá ter aprovação do Conselho do Plano Diretor e número máximo de 200 (duzentos) lotes, com destinação de usos mistos e multifamiliares, a serem disciplinados por Decreto Municipal.

ART. 10 - Ficam alterados o *caput* do artigo 44 da Lei Complementar nº 2.917/2006, modificado pela Lei Complementar nº 3.432/2012, e seu inciso I, que passam a vigorar com as seguintes redações:

“**ART. 44** – Além das vias públicas, os 10% (dez por cento) da área líquida a ser comercializável, transferida ao poder público, nos termos do §1 do artigo 10, serão assim distribuídos:

I – 5% (cinco por cento) às áreas verdes;

II - ...

§ 1º - ...

§ 2º - ...

§3º - Nas áreas institucionais descritas no item II, será permitida, quando necessário, a instalação de equipamentos públicos de abastecimento de cunho sanitário, de água potável e qualquer outro desta natureza.

ART. 11 - Fica alterado o inciso III do artigo 45 da Lei Complementar nº 2.917/2006, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**ART. 45** - ...

I - ...

**II - ...**

**III** – Planta do imóvel, assinada pelo promotor do desenvolvimento urbano e profissional responsável, registrado em Conselho Regulatório Profissional reconhecido, contendo, no mínimo:

- a) ...
- b) ...
- c) ...

§ 1º - ...

§ 2º - ...

§ 3º - ...

- a) ...
- b) ...
- c) ...

§ 4º - ...

§ 5º - ...

§ 6º - ...”

ART. 12 - Fica alterado o inciso IX do artigo 47 da Lei Complementar nº 2.917/2006, modificado pela Lei Complementar nº 3.432/2012, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“**ART. 47 - ...**

**I - ...**

**II - ...**

**III - ...**

**IV - ...**

**V - ...**

**VI - ...**

**VII - ...**

**VIII - ...**

**IX** – Projeto da Rede de drenagem pluvial, com detalhe das bocas de lobo, com PV (poços de visita) a cada 100,00m (cem metros) e bocas de lobo distanciados entre si em no máximo 50,00m (cinquenta metros);

**X - ...**

**XI - ...**

**XII - ...**



### **XIII - ...”**

ART. 13 - Fica revogado o inciso III e alterada a alínea “e”, do inciso I, do artigo 49 da Lei Complementar nº 2.917/2006, modificado pela Lei Complementar nº 3.432/2012, que passam a vigorar com a seguinte redação:

#### **“ART. 49 - ...**

##### **I - ...**

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) Rede de drenagem pluvial;
- f) ...
- g) ...
- h) ...
- i) ...
- j) ...
- k) ...
- l) ...

##### **II - ...**

**III** – (revogado);

##### **IV** – ...

##### **§ 1º** - ...

**§ 2º** - Para garantir a execução do previsto no inciso I serão caucionados tantos lotes quantos necessários, conforme orçamento apresentado pelo proponente e aprovados pela PMX. Será aceita ainda como garantia a hipoteca através de Instrumento Público, em favor do município, de imóveis localizados em outro local, desde que previamente avaliados pelo Município, em valor equivalente à infraestrutura, com uma margem de segurança de 20%, aceitando-se ainda a utilização das 2 formas de garantias no mesmo empreendimento.

**§ 3º** - Será obrigatória a execução do sistema individual de tratamento de esgoto doméstico (tanque séptico, filtro e sumidouro) por conta do loteador e ou será aceito utilizar-se de um desconto do valor a ser investido, mediante comprovante, para abatimento no valor da compra a favor do adquirente, desde que estabelecidos e comprovados nos contratos de compra e venda. Quando a rede coletora de esgoto pública for executada pelo município ou concessionária pública, o adquirente obriga-se a ligar nesta rede em substituição ao tratamento individual.

§ 4º - ...”

ART. 14 - Fica revogado o artigo 51 da Lei Complementar nº 2.917/2006.

**“ART. 51 – (Revogado).”**

ART. 15 - Ficam alterados o inciso I e o parágrafo 4º do artigo 57 da Lei Complementar nº 2.917/2006, modificados pela Lei Complementar nº 3.432/2012, acrescentando-se o § 5º, que passam a vigorar com as seguintes redações:

**“ART. 57 - ...**

**I –** As áreas desmembradas tiverem as dimensões mínimas previstas por esta lei;

**II - ...**

**III - ...**

§ 1º - ...

§ 2º - ...

§ 3º - ...

§ 4º - Para desmembramentos e remembramentos, será exigida a integral regularização do imóvel perante a Prefeitura Municipal, com obtenção de habite-se, construção de passeios e calçadas, esgotos, respeito aos recursos, além do integral respeito ao Código de Obras e de Posturas, com exceção dos imóveis sem edificação.”

§ 5º - No caso de desmembramento, aquele que resulte em mais de 10 (dez) lotes, deverá ser aprovado pelo conselho do Plano Diretor.”

ART. 16 - Fica alterado o *caput* do artigo 67 da Lei Complementar nº 2.917/2006, modificado pela Lei Complementar nº 3.432/2012, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**“ART. 67 -** A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para o exame do pedido da consulta prévia; 30 (trinta) dias para a aprovação do anteprojeto referido no artigo 46 e 30 (trinta) dias para aprovação do projeto definitivo de que trata o artigo 47.”

ART. 17 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ART. 18 – Ficam revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**  
**Em 26 de Junho de 2013**

**ADEMIR JOSÉ GASPARINI**  
**Prefeito Municipal**