

Acrescentar ao artigo 282

§ 13º O município de Ilhota, poderá aceitar, a seu critério e mediante decisão fundamentada, até o limite de 10% (dez por cento) do número total de lotes destinados a equipamentos urbanos e comunitários a doação de área situada em qualquer parte do território municipal, desde que com valor financeiro equivalente à área contígua localizada fora dos limites do loteamento.

§ 14º Em atendimento ao caput deste artigo o Município, em conjunto com o empreendedor, poderá optar pela execução de infraestrutura urbana ou equipamentos públicos ou comunitários em área situada em qualquer outra parte do território municipal de Ilhota, no valor equivalente à área contígua localizada fora dos limites do loteamento, correspondente a 10% (dez por cento) da área total de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 15º São considerados equipamentos de infraestrutura pública aqueles relativos às redes de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, sistema de drenagem pluvial, energia elétrica pública e iluminação pública ou equivalentes.

§ 16º São considerados comunitários os equipamentos relativos à educação, saúde, saneamento, assistência social, cultura, esporte, lazer e segurança pública.

Criar:

#### DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES RESIDENCIAS E INDUSTRIAIS EM ÁREA URBANA

**Art.** O condomínio horizontal fechado de lotes corresponde à subdivisão de uma gleba de terras, em que cada lote é considerado como unidade autônoma.

§ 1º O condomínio horizontal fechado de lotes em área urbana somente poderá ser aprovado e executado se inserido no perímetro urbano, definido por lei municipal, e de acordo com os parâmetros e demais regras estabelecidas nesta Lei Complementar e em outras legislações vigentes.

§ 2º A execução de condomínio horizontal fechado de lotes para fins urbanos dependerá da aprovação de todos os órgãos envolvidos.

**Art.** O projeto de condomínio fechado de lotes somente será permitido:

I - se forem observados os parâmetros urbanísticos previstos na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo;

II - quando houver compatibilidade com a infraestrutura pública já existente na via de acesso e do entorno;

III - se não gerar qualquer tipo de obstrução sobre vias públicas existentes ou projetadas e diretrizes viárias;

IV - desde que siga os demais requisitos previstos em outras leis pertinentes a esta matéria.

§ 1º Não será permitido o empreendimento:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas pelos órgãos competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 2º Qualquer ônus de obras necessárias para melhoramentos, infraestruturas faltantes e alargamento da(s) via(s) oficiais de acesso público existente(s) será de responsabilidade do empreendedor.

**Art.** O condomínio horizontal fechado de lotes deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I - os lotes terão mínimo de área de 140 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

II - os lotes deverão ter testada mínima de 7 m (sete metros);

III - os lotes deverão ter testada para as vias de circulação internas;

IV - os lotes deverão ter declividade máxima de 30% (trinta por cento), independentemente do zoneamento em que se encontre a gleba, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes ambientais e de defesa civil;

V - as vias internas de circulação de veículos automotores e pedestres (logradouros) poderão ter declividade longitudinal máxima de até 20% (vinte por cento), com declividade transversal mínima de 2% (dois por cento) e máxima de 4% (quatro por cento), observado:

a) para inclinações de vias internas entre 21% (vinte e um por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), poderá haver acesso a lotes, desde que se apresente detalhamento do tipo de pavimentação, responsabilidade técnica e solução técnica de acesso aos lotes;

b) para inclinações de vias internas com 26% (vinte e seis por cento) a 30% (trinta por cento), não poderá haver acesso a lotes, devendo ser apresentado detalhamento de tipo de pavimentação, responsabilidade técnica e solução técnica de acesso aos lotes.

Parágrafo único. A declividade prevista no inciso IV deste artigo poderá ser resultado de intervenção de terraplanagem aprovada no órgão ambiental competente.

**Art.** É obrigatória a destinação de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do

empreendimento para os seguintes fins:

I - área verde, devendo corresponder a 10% (dez por cento) da área total;

II - área de equipamentos comunitários, devendo corresponder a 10% (dez por cento) da área total, sendo que:

a) os 10% (dez por cento) desta área poderão ser averbados, por conta do empreendedor, em matrícula diversa, com a mesma área ou maior, em localização a ser proposta pelo empreendedor e sujeita à aprovação pelo órgão responsável;

b) Em atendimento ao caput deste artigo o Município, em conjunto com o empreendedor, poderá optar pela execução de infraestrutura urbana ou equipamentos públicos ou comunitários em área situada em qualquer outra parte do território municipal de Ilhota, no valor equivalente à área contígua localizada fora dos limites do loteamento, correspondente a 10% (dez por cento) da área total de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º O saldo de área para alcançar a totalidade de 35% (trinta e cinco por cento) poderá ser identificado/computado como vias internas de circulação, áreas verdes, áreas de uso comum internas dos condôminos e faixas non aedificandi.

§ 2º Em atendimento ao caput deste artigo o Município, em conjunto com o empreendedor, poderá optar pela execução de infraestrutura urbana ou equipamentos públicos ou comunitários em área situada em qualquer outra parte do território municipal de Brusque, no valor equivalente à área contígua localizada fora dos limites do condomínio, correspondente a 10% (dez por cento) da área dos lotes.

**Art.** Na hipótese de a área do condomínio horizontal fechado de lotes proposto em projeto decorrer integralmente de parcelamento do solo já aprovado e averbado como loteamento, fica o empreendedor dispensado do cumprimento das obrigações previstas no artigo anterior, independentemente da Categoria do Empreendimento.

**Art.** O condomínio horizontal fechado de lotes deverá ser isolado por muro ou cerca, estabelecendo-se um perímetro fechado de acesso restrito, com entrada e saída controladas, com frente para pelo menos 1 (uma) rua oficial pública existente.

Parágrafo único. No controle de entrada do condomínio horizontal fechado de lotes devem estar todas as medições das instalações internas que necessitem de aferição pública, como hidrômetros, caixa de inspeção final de saída de efluente doméstico ou industrial pós-tratamento, caixa de inspeção final da drenagem pluvial, lixeira de lixo comum e lixeira de resíduos sólidos recicláveis, caixas de correio, numeração única geral do condomínio, dentre outras que a municipalidade julgar necessárias.

**Art.** As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela municipalidade serão consideradas indivisíveis.

**Art.** Deverão ser averbadas na incorporação do condomínio horizontal fechado de lotes as faixas sanitárias e/ou de drenagem pluvial, non aedificandi, com o mínimo de largura definida pelo órgão competente.

**Art.** Durante a obra e para aprovação da entrega final poderão adentrar no condomínio horizontal fechado de lotes os representantes dos órgãos públicos responsáveis

pela aprovação de projetos urbanísticos e complementares.

**Art.** Fica estabelecida a hierarquização dos condomínios horizontais fechados através do número de lotes contidos em cada empreendimento, nos seguintes moldes:

I - categoria A: até 10 (dez) lotes por empreendimento, com gabarito mínimo de logradouro de 6 m (seis metros), havendo dispensa de destinação dos 35% (trinta e cinco por cento) da área citada no art.X desta Lei Complementar;

II - categoria B: de 11 (onze) a 25 (vinte e cinco) lotes por empreendimento, com gabarito mínimo de logradouro de 8 m (oito metros), havendo dispensa dos 35% (trinta e cinco por cento) da área citada no art. X desta Lei Complementar;

III - categoria C: de 26 (vinte e seis) a 100 (cem) lotes por empreendimento, com gabarito mínimo de logradouro de 8 m (oito metros), sem dispensa de destinação dos 35% (trinta e cinco por cento) de área citada no art. X desta Lei Complementar;

IV - categoria D: de 101 (cento e um) a 300 (trezentos) lotes por empreendimento, com gabarito mínimo de logradouro de 10 m (dez metros), sem dispensa de destinação dos 35% (trinta e cinco por cento) de área citada no art. X desta Lei Complementar;

V - categoria E: de 301 (trezentos e um) a mais lotes por empreendimento, com gabarito mínimo de logradouro de 12 m (doze metros), sem dispensa de destinação dos 35% (trinta e cinco por cento) de área citada no art. X desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para regularização de imóveis consolidados na categoria A, as dimensões dos logradouros poderão sofrer variação em razão de situações atípicas e peculiares, mediante justificativa técnica.

**Art.** Quando, pela sua localização e/ou porte, a atividade interferir significativamente na circulação de veículos e pedestres, nas atividades residenciais e empresariais, no meio ambiente, em declividade, ou na criação de adensamentos pontuais e polinucleados, poderá ser solicitado o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e/ou Estudo de Impacto de Tráfego - EIT, conforme o caso.

Parágrafo único. A análise do EIV e/ou do EIT se dará por meio de Comissão assim como sua aprovação ou indeferimento definitivo, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos.

**Art.** O órgão competente poderá, mediante decisão fundamentada, apresentar a necessidade de contrapartidas por parte do empreendedor, como a execução ou reforma de equipamentos comunitários, a revitalização de áreas públicas, a averbação de área para futura construção de equipamento público em outro zoneamento, assegurado o procedimento de avaliação de imóveis, com laudo de igual valor do imóvel.

**Art.** Para os fins de análise do projeto de condomínio horizontal fechado de lotes, o interessado apresentará os documentos, conforme especificações dispostas NO ARTIGO 301.

**Art.** Após protocolo dos documentos mencionados, terá a prefeitura o prazo de 30 (trinta) dias corridos para:

I - solicitar documentação complementar que julgar necessária;

II - deferir o aceite urbanístico ou emitir parecer técnico com a análise e os motivos do indeferimento.

**Art.** A documentação complementar prevista no artigo X desta Lei Complementar refere-se a pareceres, plantas, desenhos, cálculos, documentos e qualquer outra documentação compreendida como necessária ao esclarecimento e bom andamento do processo.

Parágrafo único. Do protocolo da documentação complementar exigida, terá a Prefeitura o prazo de até 30 (trinta) dias corridos para análise, findo o qual deverá emitir o aceite urbanístico ou proferir parecer técnico motivado pelo indeferimento.

**Art.** Para emissão do Alvará de condomínio horizontal fechado de lotes deverão ser apresentados a Prefeitura todos os documentos conforme especificações.

Parágrafo único. Depois de atendidas as exigências dos órgãos competentes, o prazo para expedição do Alvará do condomínio horizontal fechado de lotes será de até 30 (trinta) dias corridos.

**Art.** O empreendedor deverá comunicar por escrito Prefeitura e aos demais órgãos competentes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, o início das obras de execução do condomínio horizontal fechado de lotes.

**Art.** O empreendedor requererá a Prefeitura, uma vez realizadas e finalizadas todas as obras de infraestrutura básica e após a vistoria de todos os órgãos envolvidos nas aprovações de todos os projetos (urbanístico e complementares), a emissão de Parecer de Entrega do condomínio horizontal fechado de lotes.

**Art.** O empreendedor requererá a Prefeitura apresentados os pareceres previstos no artigo anterior e a Licença Ambiental de Operação (LAO), a emissão de Laudo de Conclusão da Execução do condomínio horizontal fechado de lotes.

§ 1º O prazo para expedição do Laudo de Conclusão da Execução é de até 30 (trinta) dias corridos após apresentação de todos os pareceres dos órgãos envolvidos por todas as aprovações e a LAO emitida pelo órgão competente.

§ 2º No caso de propostas de condomínio horizontal fechado de lotes em etapas, o Laudo de Conclusão da Execução poderá ser parcial, referente a cada etapa.

**Art.** O Alvará de condomínio horizontal fechado de lotes, para início da execução das obras, será válido por 2 (dois) anos, findo o prazo e não tendo iniciado a execução, o licenciamento perderá sua validade.

**Art.** Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição de lotes resultantes de empreendimentos não aprovados, ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas.

Parágrafo único. É vedado vender ou prometer vender empreendimento não aprovado pelo Município, ficando, quem o fizer, sujeito às sanções cíveis, administrativas e penais da legislação em vigor.

**Art.** A partir da data de emissão do Alvará de condomínio fechado de lotes, o empreendedor terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para registrar o condomínio no Registro de Imóveis competente, sob pena de cancelamento do licenciamento.

**Art.** A responsabilidade pela diferença de medidas e áreas dos lotes ou quadras efetivamente executadas que o interessado venha a constatar em relação às medidas dos empreendimentos aprovados, será de competência exclusiva do proprietário e do empreendedor.