

## PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº. 163/2013.

“Dispõe sobre normas para o parcelamento e urbanização de glebas para implantação de conjuntos de condomínios residenciais de interesse social, dando outras providências.”

**Art. 1º** As normas para o parcelamento e a urbanização de glebas para fins de implantação de conjuntos de condomínios residenciais de interesse social são estabelecidas pela presente lei.

**Parágrafo único.** Configuram-se como conjuntos de condomínios residenciais de interesse social as edificações isoladas ou agrupadas vertical ou horizontalmente que dispõem, obrigatoriamente, de espaços e instalações de uso comum, caracterizados como bens em condomínio destinados à moradia, vinculados à programas de atendimento à população de baixa renda, inscrita no *déficit* habitacional do município, promovidos pelo Poder Público, pela iniciativa privada ou por entidades ou associações para este fim.

**Art. 2º** A implantação dos conjuntos de condomínios residenciais de interesse social de que trata esta lei será permitida dentro do perímetro urbano desde que atendidas às seguintes condicionantes:

- I – confrontar com via pública oficial;
- II – permitir a interligação às redes de água e esgoto;
- III – permitir a adequada vazão das águas pluviais;
- IV – resguardar a reserva de área pública para implantação de equipamentos e serviços à população;
- V – salvaguardar as áreas de interesse ambiental, recreativo, turístico ou histórico do município;
- VI – atender as normas federais ou estaduais pertinentes a matéria, especialmente as disposições da Lei Federal nº 4.591/64 e 6.766/79 ou às que se sucederem a estas.

**Art. 3º** Não será permitido o parcelamento e a urbanização de glebas para fins de implantação de conjuntos de condomínios residenciais de interesse social das seguintes áreas:

- I – com declividade superior a 30%;
- II – que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde;
- III – onde as condições geológicas não sejam adequadas à edificação;
- IV – externas ao perímetro urbano definido pelo Plano Diretor.

**Parágrafo único.** As áreas que apresentem as condições indicadas nos incisos I e II poderão ser utilizadas desde que corrigidas as deficiências que quais deverão ser comprovadas através de laudos técnicos e projetos específicos.

**Art. 4º** Os empreendimentos de que trata esta lei com mais de 200 unidades ou área da gleba superior a 50.000,00 m<sup>2</sup> deverão ser submetidos à análise do GRAPROHAB, nos termos do Decreto Estadual nº 52.053/2007 ou legislação posterior a que vier sucedê-lo.

**Art. 5º** Admite-se em uma mesma gleba a implantação de conjunto de condomínios residenciais de interesse social anexos a outros tipos de condomínios desde que se configurem empreendimentos isolados e distintos.

**Art. 6º** Da área total objeto do projeto, excluindo-se as áreas definidas como de preservação permanente, de interesse ambiental ou faixas de servidão já existentes destinadas a equipamentos urbanos, é obrigatória a reserva de percentuais mínimos para sistema de lazer, áreas institucionais e sistema viário, na seguinte conformidade:

- I – 5% da área líquida da gleba para sistema de lazer público;
- II – 7% da área líquida da gleba, com mínimo de 5.000 (cinco mil) metros quadrados para implantação de equipamento público comunitário ou urbano;
- III – 10% de área líquida da gleba para sistema viário externo de interligação de bairros;
- IV – 3% de área líquida de terreno a ser destinada aos usos comerciais e de serviços conforme previstos no zoneamento a ser definido para o empreendimento.

**§ 1º** Para as glebas menores que 50.000,00 (cinquenta mil) metros quadrados, fica, a critério do Poder Executivo, dispensada a reserva de área destinada ao sistema de lazer público de que trata o inciso I deste artigo, desde que área equivalente seja garantida como acréscimo à área de lazer condominial.

**§ 2º** Caso o sistema viário indicado nas diretrizes emitidas pelo Poder Executivo não atinja o percentual mínimo definido no inciso III, a área equivalente à diferença deverá ser acrescida ao percentual do sistema de lazer público.

**Art. 7º** As áreas verdes e de lazer externas ao condomínio poderão configurar-se em continuidade às áreas de APP – Área de Proteção Permanente, se existentes, devendo possuir largura mínima que permita circunscrever círculo de raio mínimo de 5 (cinco) metros.

**Art. 8º** A localização das áreas destinadas aos equipamentos públicos comunitários será determinada nas diretrizes a serem fornecidas pelo Município e deverão configurar-se, preferencialmente, sem fracionamentos e com frente para via pública existente ou proposta.

**Art. 9º** Em glebas com área superior a 80.000 (oitenta mil) metros quadrados ou no caso de condomínios em continuidade a empreendimento já existente, a cada 500 (quinhentos) metros de extensão de fachada contínua, será obrigatória a abertura de sistema viário de interligação.

**Art. 10** Para os projetos de condomínios residenciais de interesse social fica dispensada a reserva de faixa não edificante ao longo das áreas de preservação permanente, desde que tal dispensa não viole dispositivos legais superiores.

**Art. 11** Em cada lote destinado a implantação dos condomínios residenciais de interesse social deverão ser observados os seguintes requisitos urbanísticos :

**I** – total de 300 unidades por lote;

**II** – prever 4 (quatro) metros quadrados por unidade habitacional de quota de terreno para implantação de equipamentos de lazer condominial, tais como: salão de festas, salão de jogos, quadras e outros, a critério do projeto;

**III** – prever 60 (sessenta) metros quadrados por habitação de quota mínima de terreno;

**IV** – prever 01 (uma) vaga de estacionamento por unidade, admitindo-se 30% do total como vagas para motocicletas, acrescido de 10% para vagas de uso exclusivo dos visitantes;

**V** – as vagas de estacionamento poderão ter acesso direto à via, configurando-se como bolsão de estacionamento;

**VI** – a via interna de acesso principal com mais de 300,00 (trezentos) metros de extensão deverá ter largura mínima de 12,00 (doze) metros de leito carroçável e 2,00 (dois) metros de passeio de ambos os lados, admitindo-se canteiro central com largura mínima de 1,00 (um) metro;

**VII** – as vias internas de circulação secundária e aquelas com extensão menor ou igual a 300,00 (trezentos) metros deverão ter largura mínima de 6,00 (seis) metros de leito carroçável e 1,50 (um metro e cinquenta centímetros);

**VIII** – as vias internas de circulação de pedestres deverão ter largura mínima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros);

**IX** – os recuos mínimos obrigatórios das edificações em relação às vias de circulação deverão ser de 3 (três) metros em relação às vias de pedestres e de 5 (cinco) metros em relação às vias de circulação de veículos;

**X** – o coeficiente máximo de aproveitamento será de 0,7 (sete décimos) considerando a área total de cada condomínio;

**XI** – a taxa máxima de ocupação será de 0,2 (dois décimos) considerando a área condominial para condomínios verticais e 0,35 (três décimos e cinco centésimos) para condomínios horizontais;

**XII** – as áreas de lazer condominiais deverão possuir largura mínima que permita circunscrever círculo de raio mínimo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) e quando situada entre edificações deverão prever circulação mínima de 1,50 (um metros e cinquenta centímetros) entre a edificação e a área de lazer;

**XIII** – nos condomínios horizontais, a unidade habitacional poderá ter, no máximo, 1 (um) pavimento acima do térreo.

**XIV** – nos condomínios verticais com no máximo 4 (quatro) pavimentos acima do térreo e altura máxima de 11,00 (onze) metros entre o nível do piso do pavimento térreo e o nível do piso do último pavimento, fica dispensada a instalação de elevador, devendo, entretanto, estar previsto no projeto o espaço necessário para eventual instalação.

**Art. 12** As áreas comerciais dispostas no inciso IV do artigo 8º da presente lei poderão configurar-se como condomínios comerciais e de serviços ou como lotes de, no mínimo, 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados e de, no mínimo, 10 (dez) metros de testada.

**Art. 13** A acessibilidade para deficientes físicos deve estar garantida em todas as áreas comuns dos condomínios.

**Art. 14** As obras de infraestrutura necessárias para a implantação dos condomínios de que trata esta lei são aquelas definidas no Código de Obras e Urbanismo do Município.

**Art. 15** É de responsabilidade do empreendedor a execução das benfeitorias externas ao empreendimento e necessárias ao seu completo uso, relativas ao

abastecimento de água, coleta e tratamento dos esgotos, captação e condução das águas pluviais, pavimentação e iluminação pública das vias externas.

**Parágrafo único.** O empreendedor deverá garantir a execução das obras externas descritas no *caput* deste artigo através do caucionamento de unidades, de imóvel de valor equivalente aos custos das obras, de fiança bancária ou outra garantia equivalente.

**Art. 16** O processo de aprovação para o parcelamento e urbanização de glebas de que trata esta lei obedecerá as seguintes etapas:

I – Diretrizes;

II – Aprovação Prévia;

III – Aprovação dos Projetos Complementares;

IV – Aprovação Final.

**Art. 17** A aprovação definitiva dar-se-á por decreto do Chefe do Poder Executivo, mediante a apresentação de todos os documentos necessários para a total compreensão do projeto, em conformidade com os documentos analisados e aprovados pela Secretaria Municipal de Planejamento.

**Art. 18** Além das disposições contidas nesta lei, deverão ser observadas as normas federais e estaduais pertinentes a matéria.

**Art. 19** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar Municipal nº 108/2011.

Santa Bárbara d'Oeste, 26 de setembro de 2013.

**DENIS EDUARDO ANDIA**  
**Prefeito Municipal**

## **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

Referido projeto de lei estabelece normas para o parcelamento e a urbanização de glebas para fins de implantação de conjuntos de condomínios residenciais de interesse social.

A dinâmica dos atuais programas habitacionais públicos exige a definição de novos parâmetros que visam estabelecer os critérios urbanísticos que viabilizem tais programas.

A legislação municipal em vigor que versa sobre a matéria em questão não contempla as situações descritas no presente Projeto de Lei, necessitando, portanto, as adequações propostas.

A presente propositura viabilizará a implantação no Município de empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, minimizando desta forma o atual déficit habitacional.

Sendo assim, pela relevância da matéria, encaminho às Vossas Excelências o presente Projeto de Lei Municipal, aguardando dos nobres Edis sua apreciação e respectiva aprovação, em regime de urgência.

**DENIS EDUARDO ANDIA**  
**Prefeito Municipal**