



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 5.826, DE 02 DE OUTUBRO DE 2019

“Dispõe sobre a Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos no Município de Itapira e dá outras providências.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPIRA aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos no Município de Itapira, sendo elaborado nos termos das Leis Federais: 10.406/02, art. 1.358-A; 6.766/79; 4.591/64; e 13.465/17, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 2º Esta Lei tem como objetivos:

I. Estimular e orientar o desenvolvimento urbano no Município, com adensamento populacional equilibrado, proporcional à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários, assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

II. Definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos;

III. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo;

IV. Adequar a legislação municipal às novas demandas do mercado imobiliário, surgidas com a promulgação da Lei Federal nº 13.465/17;

Art. 3º O parcelamento do solo, através de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, poderá ser feito observadas as disposições desta Lei, exigências das legislações federais, estaduais e municipais e da Lei Complementar que institui o Plano Diretor, da Lei de Zoneamento, de Uso e Ocupação do Solo Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo Único. Consideram-se Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos os empreendimentos que contenham partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Art. 4º Os projetos e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, obedecidas às normas desta Lei e normas federais, estaduais e municipais.

Art. 5º Projetos destinados à execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, por meio de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei, na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e nas legislações estaduais e federais pertinentes.

Art. 6º Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental, determinadas pelo município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1º - Não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade do art. 98 do Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de 30,00m (trinta metros) de largura, no mínimo, para preservação ambiental.

§ 2º - Os Condomínios somente serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais, assim definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei nº3.995/2006, consolidada pela Lei nº5.366/2015), suas alterações, e devem possuir frente para rua oficial efetivamente implantada.

§ 3º - Os índices para ocupação, aproveitamento, recuos, tamanho de lotes, propostos pelo empreendimento deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba, conforme indicados na "TABELA" – anexo I da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei 3.995/06);

§ 4º - Não serão permitidos lotes confinando com áreas verdes ou APP (Área de Preservação Permanente) devendo existir obrigatoriamente uma rua entre eles, bem como, serão obrigatórias ruas nos talwegues ou vales secos, para o escoamento de águas pluviais, com ou sem galerias.

Art. 7º Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I- A faixa de acesso, quando destinada a pedestres, deverá ter dimensão mínima de 2,00 (dois) metros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

II- O sistema viário respeitará as dimensões constantes na Lei Municipal da Regulação do Uso, Ocupação e Parcelamento do solo Urbano – Lei 3.995/06, alterada, revisada e consolidada pela Lei 5.366/15 e suas alterações. O raio de concordância entre as vias públicas (sistema viário) do loteamento deverá ser, no mínimo, de 9,00 (nove) metros;

III- Os limites externos dos Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos poderão ser circundados por grades, muros, cercas vivas ou outras formas de vedação que deverão ser definidas no projeto;

IV- A infraestrutura básica dos condomínios será constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica nas áreas comuns e privativas, asfalto ou outra forma de revestimento definida no projeto;

V- Do total da área a ser urbanizada deve-se destinar, no mínimo, 20% (vinte por cento) de áreas verdes, sendo 5% (cinco por cento) da área verde de uso dos condôminos, e, ainda, 5% (cinco por cento) de uso institucional.

VI- Os 15% (quinze por cento) de área verde e os 5% (cinco por cento) de uso institucional deverão ser integrados aos próprios municipais como “área verde” e “área institucional para equipamento urbano e/ou comunitário” e deverão ter acesso irrestrito ao uso público como um bem de uso comum do povo, como categoria jurídica de bem público, não podendo esta área fazer parte da computação das áreas que integram o condomínio;

VII- As dimensões mínimas dos lotes que compõem a parte privativa do condomínio deverão atender as exigências do Anexo I – “Tabela” da Lei nº 3.995/06, revisada e consolidada pela Lei 5.365/15, e suas alterações, com relação ao zoneamento do local da implantação do condomínio;

VIII- Nos lotes integrantes do condomínio poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros;

IX- A área institucional e os 15% (quinze por cento) de área verde, referida no inciso VI deste artigo, deverão estar situados fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do órgão municipal competente.

X- O proprietário da gleba parcelada ou seus sucessores, poderá, ainda, ser chamado a participar dos custos incorridos pelo poder público municipal na implantação de serviços públicos não individualizados, como reservatórios de água, adutoras, emissários, estações de bombeamento e/ou de tratamento de água e/ou esgotos (conforme diretrizes do SAAE), bem como da execução de praças nas áreas verdes, cisternas para contenção de águas pluviais,



construção de creches, postos de saúde, centros de lazer e/ou escolas, em áreas institucionais da gleba parcelada ou de glebas próximas;

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES URBANOS

Art. 8º Antes da elaboração do projeto do Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos, o proprietário interessado deverá protocolar requerimento, dirigido ao Prefeito Municipal, solicitando as diretrizes para elaboração de projeto de condomínio de lotes, o qual será analisado pelas Secretarias envolvidas, instruindo o pedido com planta da gleba, planta de localização e/ou foto de satélite, com delimitação da gleba e a matrícula do imóvel do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Itapira, contendo, ainda, pelo menos:

I - as divisas da gleba em que será implantado o condomínio;

II – levantamento de georeferenciado com, no mínimo, 50,00 (cinquenta) metros das divisas da gleba, curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III- a localização dos cursos d'água, nascentes, bosques e construções existentes;

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

V – descrever as características principais do empreendimento que pretende implantar (tipo de uso predominante a que o condomínio se destina);

Art. 9º Os projetos deverão ser desenvolvidos de acordo com as normas técnicas e legislação vigente e atender as diretrizes oficiais expedidas pelo município. Deverão, ainda, ser encaminhados para análise prévia da Secretaria Municipal de Planejamento, antes da aprovação final, e manifestação da Secretaria Municipal da Agricultura e Meio Ambiente - SAMA e Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA;

Art. 10. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, os projetos, os memoriais descritivos e o cronograma de execução das obras, com duração máxima de 04 (quatro) anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis - CRI competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de constituição de garantia real.

§ 1º - O projeto deverá conter, pelo menos, os seguintes itens:

I. Localização do empreendimento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

- II. Levantamento topográfico planialtimétrico georeferenciado;
- III. Projeto Urbanístico (Parcelamento do Solo);
- IV. Perfis longitudinais e transversais de todas as ruas internas de circulação;
- V. Terraplanagem;
- VI. Drenagem de águas pluviais;
- VII. Rede de distribuição de água potável;
- VIII. Rede de coleta de esgotos sanitários;
- IX. Planta Urbanística Ambiental;

§ 2º - Os projetos deverão estar acompanhados de memorial descritivo e cálculo, se o caso;

§ 3º - O memorial descritivo do projeto urbanístico deverá conter descrição dos lotes de propriedade exclusiva das partes comuns das vias, áreas de uso público e comunitário;

§ 4º - Anotação de responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

§ 5º - Poderá ser exigido Certificado de Aprovação ou prova de dispensa de análise emitida pelo GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo ou CETESB – Companhia Ambiental do estado de São Paulo;

§ 6º - As plantas e memoriais dos projetos deverão ser assinadas pelo proprietário e pelos responsáveis técnicos legalmente habilitados para a execução dos respectivos serviços.

Art. 11. A Prefeitura deverá emitir, a pedido do interessado, o “Alvará para Execução das Obras”, mediante apresentação das “ARTs” ou “RRTs” dos técnicos responsáveis pela execução das obras de infraestrutura, antes do que, o empreendedor não poderá dar início à execução das obras.

CAPÍTULO III ADS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 12. Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização ou aprovação do Poder Público Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 13. Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, iluminação, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como todas as obras de infraestrutura básica previstas nesta lei.

Parágrafo Único - O local apropriado para depósito de resíduos sólidos domiciliares do condomínio será definido pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal e deverá atender as exigências da legislação em vigor.

Art. 14. Na eventualidade da dissolução do Condomínio Horizontal de Lote Urbano, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Parágrafo Único - Para alteração do uso do solo do Condomínio Horizontal de Lote Urbano observar-se-ão as regras estabelecidas na sua convenção e no código civil.

Art. 15. Caberá à Secretaria de Planejamento Urbano, em conjunto com a Secretaria de Negócios Jurídicos da Prefeitura Municipal, decidir sobre os casos omissos na presente Lei.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA, 02 de outubro de 2019.

JOSÉ NATALINO PAGANINI
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada em livro próprio na Divisão de Atos Oficiais da Secretaria de Governo na data supra.

DANIELA AP. F. PAVINATO DE CAMPOS
COORDENADORA DE ATOS OFICIAIS