

LEI COMPLEMENTAR Nº 988/2008

DE 07 DE MARÇO DE 2008

“Dispõe sobre a Zona Rural de Especial Interesse Turístico e Ambiental, cria a modalidade de condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL

Faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Altera o § 3º do Artigo 87º da Lei Complementar Nº 892/2006, passando a vigor com a seguinte redação: *Zona Rural de Especial Interesse Turístico e Ambiental - ZREITA são áreas, que incluem as propriedades interferentes em um raio de 2.000 metros no entorno do nível máximo do Lago de Corumbá IV, cujo uso do solo está condicionado a capacidade suporte da atividade e às restrições urbanísticas e ambientais específicas, de acordo com a fragilidade físico-territorial.*

Art. 2º. Fica criada a modalidade urbanística de Condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma. Sendo definido como a divisão de gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

Parágrafo único. Na modalidade urbanística prevista no *caput*, é admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 3º. Considera-se Condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma integrado à edificação a variante de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

Art. 4º. Os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma observarão no que couber aos dispositivos da Lei Complementar Nº 892/2006 que institui o Plano Diretor do Município de Alexânia e as Leis Complementares que a integram, bem como as normas do Código Civil e Legislação correlata aplicável aos Condomínios em geral.

Art. 5º. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

I – macrozona urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou Lei Complementar específica;

II – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

III – quadra: é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículo ou pedestres.

IV – áreas destinadas ao uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizados como unidades autônomas;

V – equipamentos públicos comunitários: os equipamentos destinados à educação, saúde, cultura, lazer e similares;

VI – infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de drenagem pluvial, iluminação pública, pavimentação de vias, pavimentação parcial dos passeios públicos, urbanização de praças e arborização;

VII – empreendedor: o proprietário do imóvel onde será implantado o condomínio urbanístico;

VIII – unidade com gestão autônoma: unidade imobiliária destinada a edificação resultante de condomínio urbanístico;

IX – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;

X – licença urbanística: o documento expedido pelo Poder Executivo que aprova o condomínio urbanístico com diretrizes especiais para unidades autônomas.

Art. 6º. A implantação de condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma poderá se dar tanto na área compreendida pela Zona Rural de Especial Interesse Turístico e Ambiental – ZREITA, quanto na Macrozona Urbana.

Parágrafo único. O empreendedor definirá o uso proposto para o condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma, sendo vedado o uso misto.

Art. 7º. Os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma que forem implantados dentro da Macrozona Urbana atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos e ambientais:

I – coeficiente mínimo de áreas comuns condominiais e de lazer de 7,5% (sete e meio por cento) da área da unidade autônoma;

II – coeficiente de permeabilidade mínimo de 30% (trinta por cento) da área da unidade autônoma;

III – coeficiente de ocupação máximo de 30% (trinta por cento) da área da unidade autônoma;

IV – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificante de 15m (quinze metros), podendo ser ampliada de acordo com necessidades técnicas e Legislação específica pertinente ao caso;

V – será obedecido o afastamento mínimo necessário e previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente;

VI - cada unidade autônoma terá área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 15m (quinze metros) para uma via de circulação interna, respeitada a reserva legal existente na gleba.

§ 1º. Poderá ser exigida pelo Poder Público a reserva de área não-edificante destinada a equipamentos públicos urbanos.

§ 2º. Caso exista Área de Preservação Permanente – APP no interior dos condomínios urbanísticos, essa será excluída do cálculo previsto nos incisos II, III e § 1º deste artigo, podendo ser adicionada à Reserva Legal.

Art. 8º. O perímetro máximo para condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma incluídos na macrozona urbana será de até 500.000,00m² (quinhentos mil metros quadrados), sendo condicionada a sua aprovação pelos órgãos competentes da Prefeitura, em relação ao sistema viário básico existente ou projetado.

Parágrafo único. Os órgãos competentes da Prefeitura definirão a necessidade de implantação de via coletora externa e circundante ou ampliação de via pública já existente e confrontante com a gleba onde será implantado o condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma, quando da análise da consulta prévia.

Art. 9º. Para a implantação dos condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma dentro da Macrozona Urbana, deverão ser observadas as mesmas exigências de infra-estrutura básica necessária à aprovação do projeto de loteamentos prevista na Lei de Parcelamento e Uso do Solo integrante ao Plano diretor de Alexânia.

§ 1º. É dever do empreendedor a promoção da acessibilidade da população para o condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma.

§ 2º. O sistema viário interno dos condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma citados no caput deste artigo, deverá atender aos mesmos requisitos exigidos na Lei de Parcelamento e Uso do Solo, com a peculiaridade de que as vias internas dos mesmos serão consideradas vias locais de natureza particular.

Art. 10. Nos projetos de condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma a serem implantados dentro da Macrozona Urbana deve ser destinado ao Município um percentual mínimo de 15% (quinze por cento) do total parcelável da gleba, assim dividido:

I – 10% (dez por cento) devem estar situados fora do circundado do condomínio, sendo destinados à implantação de equipamentos públicos comunitários próximos ao mesmo, ou, a critério do Poder Público, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano;

II – 5 % (cinco por cento) destinados exclusivamente a áreas verdes.

Parágrafo único. Havendo interesse público para adquirir as áreas de reserva ou de preservação existentes na gleba onde será implantado o condomínio nas formas previstas nesta Lei Complementar, estas áreas poderão coincidir com os 5 % (cinco por cento) destinados a áreas verdes.

Art. 11. Os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma que forem implantados dentro da ZREITA atenderão aos requisitos urbanísticos e ambientais citados nos Artigos 7º e 8º desta lei, diferindo nos seguintes aspectos:

I – cada unidade autônoma terá área mínima de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 20m (vinte metros) para uma via de circulação interna, respeitada a reserva legal existente na gleba.

II – coeficiente de permeabilidade mínimo de 40% (quarenta por cento) da área da unidade autônoma;

III – o número máximo de pavimentos permitido para as edificações será em número de 04 (quatro).

Parágrafo único. Caso sejam criadas quaisquer modalidades de Unidades de Conservação, os requisitos urbanísticos e ambientais deverão obedecer às diretrizes estabelecidas nos Planos de Manejo das respectivas unidades.

Art. 12. Para a implantação dos condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma dentro da ZREITA, deverão ser observadas as mesmas exigências de infra-estrutura básica necessária à aprovação do projeto de loteamentos prevista na Lei de Parcelamento e Uso do Solo integrante ao Plano diretor de Alexânia, exceto a pavimentação das vias que não será obrigatória.

Art. 13. Nos projetos de condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma a serem implantados dentro da ZREITA poderá ser destinado ao Município um percentual máximo de 3% (três por cento) do total parcelável da gleba, destinado às áreas verdes e/ou uso institucional que venha a ser necessário, respeitada a reserva legal existente na gleba.

Parágrafo único. O percentual de área destinado ao Município, citado no *caput*, será definido quando da análise prévia do projeto básico do empreendimento. De forma que os órgãos competentes do Município analisarão as peculiaridades e necessidades urbanísticas, ambientais e sociais específicas de cada área.

Art. 14. Admite-se a implantação de Condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma integrado à edificação, implantados na forma do artigo 8º da Lei Federal Nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, desde que estejam localizados dentro do perímetro urbano definido por Lei Municipal, observadas as exigências previstas nesta Lei.

§ 1º. A área total máxima dos condomínios urbanísticos integrado à edificação será de 100.000,00m² (cem mil metros quadrados), sendo as áreas de cada unidade autônoma determinada da seguinte forma:

I – para empreendimentos com área total de até 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) cada unidade autônoma deve ter, no mínimo, 200m² (duzentos metros quadrados);

II - para empreendimentos com área total acima de 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) cada unidade autônoma deve ter, no mínimo, 300m² (trezentos metros quadrados);

§ 2º. Para os Condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma integrado à edificação a taxa máxima de ocupação para cada unidade autônoma é de 50% (cinquenta por cento).

§ 3º. As vias de circulação interna, nos Condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma integrado à edificação, deverão ter largura mínima de 10m (dez metros), sendo 7m (sete metros) para pista de rolamento e 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) para os passeios.

Art. 15. Os Condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma integrado à edificação, deverão obedecer no que couber, aos mesmos requisitos urbanísticos, ambientais e de infra-estrutura para a modalidade de Condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma alocados no âmbito da Macrozona Urbana.

Art. 16. A área que circundar o condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma poderá ser cercada, utilizando-se:

I – grades;

II – alambrados;

III – cerca viva;

IV – muro de alvenaria;

V – vidro temperado, aramado ou similar.

§ 1º. Caso o empreendedor pretenda utilizar materiais diferentes dos especificados nos incisos acima, o mesmo deverá formular requerimento para

submeter o projeto à apreciação dos Órgãos Urbanístico e Ambiental do Município que poderão aprovar ou exigir adequações.

§ 2º. A altura máxima do circundado do Condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma será de 3m (três metros) em relação ao perfil natural do terreno.

§ 3º. Caso o circundado do condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma se der por muro ou por qualquer outra forma que impossibilite a visibilidade do empreendimento, deverá ser garantido, nas divisas voltadas para o logradouro público, 30% (trinta por cento) de transparência visual com implantação de grades vazadas até ao chão, de forma contínua ou intercalada.

§ 4º. Para os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma que forem implantados dentro da ZREITA, somente serão permitidas as modalidades de circundado descritas nos incisos I, II e III deste Artigo.

Art. 17. Será permitida construção de guarita para controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento, desde que atendidas as exigências do Código de Edificações do Município, e que não haja impedimento à entrada de policiamento, fiscalização e de servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

Parágrafo único. Existindo mais de uma via de acesso ao empreendimento, será permitida a instalação de uma guarita para cada via, sendo que, pelo menos uma das entradas deve permitir o acesso de viaturas do Corpo de Bombeiros e Ambulâncias.

Art. 18. Para implantação dos condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma serão exigidos, a critério dos Órgãos Urbanístico e Ambiental do Município, em face das legislações vigentes, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e de Impacto Ambiental – EIA, que contemplará os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à análise de vida da população residente na área e suas proximidades e incluirá, no mínimo, a análise das seguintes questões:

- I – atividades previstas;
- II – adensamento populacional;
- III – existência e capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários;
- IV – infra-estrutura urbana de água, esgoto, drenagem pluvial, gás, telefonia e energia elétrica;
- V – uso e ocupação do solo;
- VI – valorização imobiliária;
- VII – sistema viário, geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VIII – ventilação e iluminação;
- IX – alteração na paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- X – produção e destino final do lixo gerado pelo empreendimento;

XI – desmatamentos necessários; e,

XII – medidas mitigadoras necessárias para minimizar impactos negativos.

Art. 19. A implantação e manutenção das obras de infra-estrutura e dos serviços urbanos necessários aos Condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma serão de responsabilidade do empreendedor e/ou dos proprietários das unidades autônomas, nos termos da convenção condominial.

Parágrafo único. As obrigações previstas no *caput* deste Artigo deverão constar nos instrumentos de compra e venda, nos documentos de incorporação e demais documentos pertinentes, com registro cartorial.

Art. 20. Havendo diferença entre os padrões urbanísticos e ambientais ou índices construtivos previstos nesta Lei e os previstos no Plano Diretor, para cada Zona ou Macrozona em que se instalará o condomínio urbanístico, em qualquer de suas modalidades, prevalecerão às exigências estabelecidas no Plano Diretor.

Parágrafo único. As diferenças citadas no *caput* deste Artigo e os casos omissos deverão ser analisados por técnicos dos Órgãos Urbanístico e Ambiental do Município e, quando couber serão encaminhadas aos Conselhos municipais de Urbanismo e Meio Ambiente para análise e deliberações que forem pertinentes às suas atribuições.

Art. 21. O procedimento administrativo para aprovação de condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma em qualquer de suas modalidades obedecerá, aos critérios previstos nesta Lei, e no que couber, à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano no âmbito do Município.

§ 1º. Em qualquer modalidade de Condomínios urbanísticos a serem implantados na Macrozona Urbana ou na ZREITA a aprovação estará condicionada ao licenciamento ambiental que deverá ser apresentado na forma de Licença Ambiental Prévia, quando da análise inicial do projeto e Licença Ambiental de Instalação, quando da autorização para implantação das obras.

§ 2º. A aprovação dos Condomínios urbanísticos será formalizada por Decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 23. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Alexânia, Estado de Goiás, aos 07 dias do mês de março do ano de 2008.

Ronaldo Fernandes de Queiroz
Prefeito Municipal