

Art.1º Considera-se Grupamento de Áreas Privativas o conjunto formado por áreas de uso privativo e de uso comum, inserido em uma única gleba ou lote, com acesso direto a logradouro público, conhecido e aceito, admitindo-se a abertura de vias internas para pedestres e veículos.

§1º Não será admitida na área destinada ao grupamento a abertura de logradouros públicos, assim como o prolongamento de logradouros existentes.

§2º Cada grupamento, em relação à gleba ou ao lote, será sempre um condomínio indivisível, ao qual estarão definitiva e obrigatoriamente afetos o beneficiamento, a conservação e a manutenção de suas áreas comuns, sendo as vias internas consideradas vias particulares.

Art.2º Aplica-se o disposto nesta lei a todo o território municipal, excluindo-se as I, II, IV, V, VI e XXI Regiões Administrativas.

Art.3º As áreas de uso comum do grupamento ou dos conjuntos de agrupamentos aprovados simultaneamente por parcelamento de gleba deverão ter, no mínimo, 5 m² por área de uso privativo projetada.

§1º As vias internas não estão incluídas no cômputo das áreas de uso comum.

§2º As áreas de uso comum não poderão ser utilizadas para outro fim, nem incorporadas às áreas de uso privativo, respeitando-se a sua definição e delimitação conforme o projeto aprovado para o agrupamento.

Art.4º As vias internas para acesso de pedestres e veículos contidas no grupamento serão descobertas e deverão obedecer aos padrões estabelecidos pela legislação em vigor, dispensando-se o atendimento da exigência de extensão máxima da via.

Parágrafo único - Todos os projetos e grupamento que apresentem via interna serão avaliados pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano da cidade.

Art.5º As áreas de uso privado deverão ter frente para logradouro público ou para via interna do grupamento e serão destinadas ao uso unifamiliar.

Art.6º O número máximo de áreas de uso privativo do grupamento terá por base de cálculo a área total da gleba ou lote e será igual ao número de lotes mínimos permitidos para o local, segundo a legislação vigente.

§1º Em áreas onde não houver lote mínimo estabelecido, será considerado o lote de 10.000 (dez mil) metros quadrados para efeito do cálculo do número máximo de áreas de uso privativo contidas no grupamento.

§2º Os trechos de lote acima da cota +100,00(cem) metros não serão considerados para o cálculo dos demais parâmetros urbanísticos,

§3º A metragem quadrada das áreas de uso privativo poderá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) metros quadrados.

Art.7º Os Grupamentos de Áreas Privativas, não poderão formar quadra com qualquer dimensão superior a 200 (duzentos) metros e área superior a 40.000 (quarenta mil) metros quadrados, sendo estes contíguos ou não.

Art.8º Nos Grupamentos de Áreas Privativas, contíguos ou não, em lotes que possuam declividade superior a 25% em mais de 20% de sua área, ou em glebas ou lotes que apresentem outras condições topográficas, geográficas, ambientais, urbanísticas e legais que não permitam a formação de quebras, será admitido que a área total ultrapasse a 40.000 (quarenta mil) metros quadrados, desde que:

I - sejam mantidas as áreas não possíveis de ocupação;

II - seja doado ao Município um lote destinado ao uso público, que atenda aos seguintes requisitos:

a) ter área de, no mínimo, 8% (oito por cento) da área total da gleba o lote do grupamento;

b) ter frente para logradouro público;

c) ter acividade ou declividade inferior a 10% (dez por cento) em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área total do lote;

d) não ser atravessado por curso d'água, valas córregos e riachos.

§1º Não será permitido o remembramento de lotes para formação de grupamentos que ultrapassem a área máxima definida no artigo 7º.

§2º Os casos referidos no caput deste artigo serão analisados pelos órgãos municipais de planejamento urbano e de meio ambiente.

Art.9º As construções a serem edificadas no grupamento deverão atender aos parâmetros urbanísticos e índices máximos de aproveitamento definidos pela legislação vigente, que serão calculados em função das dimensões de cada área de uso privativo ou uso comum.

§1º A A.T.E. das construções em cada área de uso privativo, poderá ser calculado utilizando-se o somatório da A.T.E. permanente a todas as áreas de uso privativo dividido pelo número total de áreas de uso privativo do Grupamento.

§2º O mesmo procedimento poderá ser adotado nas áreas de uso comum.

Art.10 No licenciamento de grupamentos de áreas privativas caberá ao responsável empreendedor garantir, até a aceitação total das obras, a execução de:

I - infra-estrutura obrigatória de serviços urbanos - abastecimento d'água, esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação, luz, arborização, coleta de lixo;

II - urbanização das vias internas na forma da lei;

III - construção e instalação de equipamentos comuns do condomínio, quando incluídos no projeto aprovado.

§ 1º A licença para construção das edificações a serem executadas nas áreas de uso privativo só poderá ser concedida após a aceitação das obras de infra-estrutura das áreas de uso comum.

§ 2º O habite-se total ou parcial das edificações licenciadas fica vinculado à prévia aceitação de todas as obras aprovadas nas áreas de uso comum do grupamento.

Art.11 A emissão de quaisquer certidões relativas ao grupamento de áreas privativas para fins de averbação no Registro de Imóveis fica vinculada à prévia aceitação das obras relativas às áreas de uso comum do grupamento.

Art.12 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Vereador CARLO CAIADO

ANEXO III

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. 43/2007

O autor do PLC 43/2007, Vereador Carlo Caiado do PFL, apresentou justificativa ao seu projeto, a qual transcreve-se na forma que se segue:

O grupamento de áreas privativas constitui tipologia configurada pela definição de um conjunto de áreas de uso privativo e de áreas de uso comum para permitir, em um único lote, a construção de edificações limitadas às projeções das áreas de uso privativo de forma independente a partir da implantação prévia apenas das instalações de uso comum. Do ponto de vista urbanístico em tudo se assemelham aos grupamentos de edificações unifamiliares, mantendo os mesmos parâmetros, sem caracterizar aumento de densidade nem alterar características de implantação.

A presente proposta se origina da necessidade de se ampliar as possibilidades de produção de unidades habitacionais pela utilização de tipologias diversificadas, que demandem menor custo de produção e que sejam mais apropriadas às áreas eventualmente sujeitas a restrições urbanísticas e ambientais.

A legislação em vigor condiciona a produção de grupamentos residenciais a construção prévia de todo o conjunto - as unidades residenciais e as instalações de uso comum - o que restringe esta tipologia às camadas de renda média e alta da população e à iniciativa de construtoras em condições de arcar com o custo de empreendimentos de maior envergadura.

Esta tipologia permite que as casas sejam construídas gradativamente, de acordo com a possibilidade de cada condomínio.

Outras questões importantes são a dificuldade de aproveitamento dos lotes ou glebas que possuem trechos significativos nos quais não é permitida a ocupação ou utilização. São freqüentemente descartados pelo mercado formal e, em conseqüência, são muitas vezes indevidamente apropriados pela informalidade.

Pretende-se que esta lei contribua para a expansão urbana ordenada em áreas da cidade onde as tipologias previstas pela atual legislação não se adequam a condições

específicas tais como as necessidades de proteção ambiental ou as características da estrutura fundiária.

Para assegurar a permeabilidade necessária à circulação eficiente de veículos e pedestres, proporcionada pela malha viária adequada, a área máxima permitida para os lotes destinados a grupamentos de áreas privativas será de 40.000 metros quadrados, limitando-se a extensão do lote à dimensão de 200 metros, levando à formação de quadra para evitar descontinuidades no sistema viário.

Não será admitido que os grupamentos de áreas privativas, contíguos ou não, configurem quadras com mais de 200