



VILA FLORES - RS

LEI MUNICIPAL Nº 1413, DE 05 DE NOVEMBRO DE 2008.
INSTITUI NORMAS PARA CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS, PARA FINS RESIDENCIAIS.

Gessi José Brandalise, Prefeito Municipal de Vila Flores,
Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu, em cumprimento ao art. 6º, VI, da Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituído o condomínio urbanístico para fins residenciais, em áreas urbanas de Vila Flores, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e na legislação vigente até a implantação do futuro Plano Diretor.

Art. 2º - Considera-se condomínio urbanístico, a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, empreendimento que terá seu funcionamento regulado pelo Código Civil e Lei nº 4.591, de 16.12.1964,

Art. 3º - Para efeito da aplicação desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

- I - Gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento de solo para fins urbanos;
- II - Unidade autônoma: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio urbanístico;
- III - Fração Ideal: índice de participação abstrata e indivisa de cada condômino no que for comum ao condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária, ou percentual.

Art. 4º - O condomínio urbanístico deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - A unidade autônoma terá área mínima de 900m² (novecentos metros quadrados);
- II - As vias de circulação internas dos condomínios deverão ter no mínimo largura de 6m (seis metros);
- III - o recuo frontal da edificação da unidade autônoma deverá ser de, no mínimo 6 (seis) metros, além do passeio de no mínimo 2 (dois) metros;
- IV - A Taxa de Ocupação - Índice de edificação deverá ser no máximo de 50% (cinquenta por cento) de cada unidade autônoma.
- V - As residências deverão ser de no máximo 2 (dois) pavimentos, mais cobertura de no máximo 50% de ocupação da área construída;
- VI - As unidades autônomas só poderão ser residenciais e unifamiliares;
- VII - O somatório das áreas de uso público, sistemas de circulação, equipamentos comunitários e passeios públicos nunca poderão ser inferiores a 5% (cinco por cento) da área total da gleba.

20



VILA FLORES - RS

Art. 5º - Os condomínios urbanísticos por unidades autônomas poderão ser cercados com muros, cercamento ou material similar no alinhamento, até a altura máxima de 3,00 metros.

Art. 6º - Poderão ser requeridas vias públicas paralelas ao entorno do fechamento para preservar a continuidade viária, a critério do órgão de planejamento e gestão territorial.

Art. 7º - Para aprovação de condomínio urbanístico, deverá observar normas e apresentar documentos aplicáveis aos loteamentos e, ainda, projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos ou pelo empreendedor, demonstrando as soluções para sistemas de abastecimento de energia elétrica, água potável e tratamento de esgoto cloacal.

Art. 8º - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 9º - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio urbanístico deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquele setor, segundo o que determina a legislação vigente e o Código de Obras.

Art. 10 - O projeto de condomínio urbanístico deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas, bem como minuta da convenção de condomínio que deverá ser submetida à prévia aprovação do Executivo Municipal, bem como suas alterações, como condição de sua validade.

Art. 11 - Na instituição do condomínio urbanístico é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos e para áreas de uso público.

Art. 12 - Nos condomínios urbanísticos as áreas e edificações são de uso privativo, de exclusiva responsabilidade e manutenção dos condôminos, as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infra-estrutura, acessos até a via pública, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações e equipamentos urbanos que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Parágrafo único - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios e iluminação condominial é de inteira responsabilidade dos mesmos;



VILA FLORES - RS

Art. 13 – O Município, com acesso irrestrito para seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra,

Art. 14 – A Prefeitura Municipal exigirá que o empreendimento apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino do esgoto cloacal e pluvial.

Art. 15 – Todos critérios, relativos ao parcelamento de imóveis na forma de condomínio urbanístico, não relacionados nesta lei, deverão obedecer aos requisitos dispostos nas Lei Municipais nº. 714/98 (Lei de parcelamento do solo) e Leis 1190 e 1220/2005 (Lei de diretrizes urbanas do município), inclusive ao relacionado na legislação acima, para loteamentos.

Art. 16 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VILA FLORES, em 05 de novembro de 2008.


GESSI JOSÉ BRANDALISE
Prefeito Municipal

Foi efetuada a publicação
em 05/11/08