

Dê-se ao artigo 2º do Projeto de Lei nº 17/2016 a seguinte redação:

Artigo 22º. Para execução de condomínio urbanístico em terreno oriundo de loteamento devidamente aprovado pelo município e registrado em Cartório de Registro de Imóveis, no qual foi destinada área pública de 35% exigida pela legislação de loteamento tradicional, poderá a municipalidade dispensar o percentual de área pública estabelecido no artigo 21 desta lei, caso o condomínio se enquadre nas seguintes condições concomitantemente:

- I. A área em que for implantado o condomínio urbanístico deverá estar restrita em quadras, ou lotes urbanos, de dimensões que comportem subdivisões em frações ou quotas ideais da área, sem prejuízo aos mínimos estabelecidos pelo Plano Diretor Urbano e pela Lei Orgânica do Município;*
- II. Os usos de edificações permitidas e a ocupação do espaço urbano proposto pela forma de condomínio urbanístico deverão atender à legislação relativa ao Código de Edificações do Município, aplicável aos projetos de execução das obras urbanas ou para fins de urbanização;*
- III. A área loteada na qual está sendo inserido o condomínio urbanístico já atenda satisfatoriamente ao mínimo de 35% de área pública, mesmo que lotes urbanos aprovados para edificação sejam unificados para dar origem a um condomínio urbanístico;*
- IV. O acesso para veículos ao interior do condomínio, para atender as unidades autônomas, deverá ter via de acesso com largura mínima conforme prevista nesta Lei; e*
- V. Não houver nenhuma área que requeira a preservação de suas características naturais por razões de natureza ambiental e que deva, obrigatoriamente, ser preservada como área verde acessível à população.*

§1º. A dispensa preconizada no Caput deste artigo só será concedida mediante prévia análise técnica do projeto urbanístico pelos setores competentes da Prefeitura.

§2º. O projeto urbanístico referido no artigo anterior deverá prever as frações ou quotas ideais das unidades autônomas e a minuta da convecção do condomínio contendo-as expressas.

§3º. Para a análise conclusiva, o interessado deverá também apresentar o projeto de arquitetura completo referente ao tipo de edificação padronizada pelo condomínio.

§4º. Para a unificação referida no item III deste artigo, que dá origem à área do condomínio urbano, esta não poderá incluir gleba ou área não loteada regularmente, sem deixar um percentual de área pública proporcional a esta área de inclusão.

Unai, 04 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ZÉ LUCAS
PR

JUSTIFICATIVA

A presente Emenda objetiva esclarecer quanto a legislação que regulamento o condomínio urbanístico na abrangência de toda área interna no perímetro urbano, e a finalidade é para fixar normas relativas a esta forma de expansão das edificações residenciais com fins de urbanização planejada.

Dentro do perímetro urbano existe a área já loteada e ocupada pela Malha urbana, ou seja áreas cujo parcelamento passou pela aprovação técnica na Prefeitura para atender as exigências urbanas conforme legislação pertinente, e que estão registradas em Cartório Oficial de Registro de Imóveis da comarca. A lei exige que as áreas possuam infraestrutura urbana implantada e aprovada pelos órgãos responsáveis, que também possuam os percentuais de área publica que complementem a função do habitar em comunidade.

Porém, também existem áreas no perímetro urbano que não estão urbanizadas e ainda permanecem como glebas, e que no Plano Diretor Urbano estão definidas como áreas de expansão urbana e sujeitas a estudos urbanísticos e regulamentações, para que possam ser ocupadas de forma planejada e orientada por legislação específica, para garantir o bem-estar e os direitos comunitários da população urbana.

Pensando nestas duas condições em que se apresentam as áreas contidas no perímetro urbano, portanto, áreas urbanas, mas não necessariamente urbanizadas conforme o conceito de urbanismo, é que tomamos o cuidado de prever no artigo 22 que a localidade do condomínio urbanístico na área perimétrica urbana vai influenciar na análise e nas exigências legais, de modo que não tragam prejuízos para o atendimento das necessidades da população quanto aos equipamentos comunitários e condições ambientais, mas ao mesmo tempo traga sobre medida os custos-benefícios para viabilidade do empreendimento sem ônus desnecessários.

Pelo acima exposto, solicito dos demais membros desta Casa o apoio para aprovação da presente proposição.

Unai, 04 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ZÉ LUCAS
PR