

poderão ter sua função alterada, salvo nas hipóteses previstas na legislação regente.

Art. 94. A área institucional, a área verde e área do fundo de terra pública, não poderão ter declividade superior à média da declividade das quadras limítrofes.

Art. 95. A área institucional, a área verde e área do fundo de terra pública, deverão apresentar frente mínima de 10m (dez metros) e ter acesso à via pública.

Art. 96. Os projetos dos equipamentos urbanos e serviços públicos a serem implantados pelo loteador deverão ser previamente aprovados por órgão competente e a concessionária responsável pela prestação dos serviços.

Art. 97. Nos loteamentos destinados ao uso industrial, com lotes maiores de 10.000m² (dez mil metros quadrados), o percentual descrito no art. 77, desta Lei Complementar, somente poderá ser revisto após emissão de parecer do Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 98. O Poder Público Municipal poderá, suplementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos e à passagem de redes de infraestrutura, assim considerados os serviços de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 99. Os padrões de parcelamento definidos para os diferentes níveis das zonas de ocupação urbana serão revistos nos casos de implantação de programas de urbanização de áreas ocupadas desordenadas e sem infraestrutura, desde que as propostas se façam acompanhar de projetos para execução de infraestrutura básica e instalação de equipamentos comunitários essenciais, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Seção I

Do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 100. Para fins de aprovação, o projeto de implantação de Loteamento de Acesso Controlado deverá atender, além das exigências legais e urbanísticas, aos seguintes requisitos:

observância da proporção de áreas públicas exigidas para os loteamentos;

apresentação de projeto técnico contemplando, no mínimo:

sistema viário interno e de acesso, com definição clara das vias de circulação, calçadas, acessos de veículos e pedestres, respeitando as normas de mobilidade e acessibilidade

rede de abastecimento de água potável, com reservatório e pressão compatíveis;

sistema de esgotamento sanitário, com tratamento e disposição final adequados;

drenagem pluvial urbana, com dispositivos de retenção e controle de vazão;

rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com as normas da concessionária;

pavimentação das vias internas, observando o padrão mínimo definido pelo Município;

preservação da qualidade ambiental e paisagística, mediante a utilização de materiais e técnicas construtivas sustentáveis, capazes de reduzir os impactos ambientais e promover a valorização estética ecológica do empreendimento.

Art. 101. Nos Loteamentos de Acesso Controlado, a área institucional deverá estar situada fora dos limites do controle de acesso, com frente para via pública, garantindo acesso irrestrito à coletividade.

Art. 102. As áreas públicas, tanto internas como externas ao perímetro de controle de acesso da gleba a ser parcelada, deverão observar os mesmos padrões de urbanização, pavimentação e iluminação pública, assegurando uniformidade e integração com o entorno urbano.

Art. 103. O projeto de Loteamento de Acesso Controlado, incluindo a implantação de cercamento com controle de acesso e dos dispositivos de entrada e saída, quando houver, bem como qualquer modificação posterior ao projeto originalmente aprovado, deverá ser submetido à apreciação e aprovação do órgão municipal competente.

Art. 104. Os parâmetros de uso e ocupação do solo a serem observados para edificações dentro do Loteamento de Acesso Controlado deverão atender os preceitos desta Lei Complementar e demais legislação aplicáveis à matéria.

Art. 105. Nas áreas destinadas ao sistema de lazer, poderão ser instalados equipamentos próprios de lazer, tais como:

parque infantil;

piscina, pista de corrida e caminhada;

quadra de esporte, salão de festas e outras benfeitorias de apoio à administração do empreendimento.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no caput, deverá ser observado a taxa de permeabilidade mínima estabelecida para a respectiva zona, de modo a garantir adequada absorção das águas pluviais e a sustentabilidade ambiental da área.

Seção II

Do Condomínio de Acesso Fechado

Art. 106. Aplica-se aos Condomínios de Acesso Fechado, no que couber, as disposições previstas para os Loteamentos de Acesso Controlado, especialmente quanto aos requisitos técnicos previstos no inciso I, III e IV do art. 100, as exigências urbanísticas, ambientais e de integração com o entorno urbano.

Parágrafo único. Os projetos de implantação de Condomínio de Acesso Fechado deverão preservar a qualidade ambiental e paisagística, utilizando materiais e técnicas construtivas sustentáveis, de modo a reduzir os impactos ambientais e promover a harmonia com a paisagem local.

Art. 107. Nos Condomínios de Acesso Fechado, à área institucional deverá estar situada fora dos limites do cercamento, com frente para via pública, garantindo acesso irrestrito a coletividade.

Art. 108. As áreas públicas, tanto internas como externas aos limites do cercamento, deverão observar os mesmos padrões de urbanização, pavimentação e iluminação pública, assegurando uniformidade e integração com o entorno urbano.

Art. 109. As áreas públicas de circulação interna serão objeto de concessão de direito real de uso por tempo indeterminado, formalizada por meio de Decreto Municipal, cuja averbação será obrigatória no registro do Condomínio de Acesso Fechado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. No momento do protocolo do processo administrativo de licenciamento ambiental para a implementação de Condomínio de Acesso Fechado, o empreendedor deverá requerer formalmente a concessão de direito real de uso, por prazo indeterminado, das áreas públicas de circulação interna.

Art. 110. Na hipótese de instituição de Condomínio de Acesso fechado, o(s) possuidor(es) ou proprietário(s), serão responsáveis, integralmente, pela gestão, manutenção e operação das áreas públicas de circulação interna, cabendo-lhes:

realizar a manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna;

implementar e manter a sinalização das vias de circulação interna, conforme normas técnicas vigentes;

executar os serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;

administrar a portaria, a vigilância e a comunicação externa;

arcar com as despesas relativas à implantação, manutenção e eventual ampliação do fechamento físico do loteamento;

assegurar o livre acesso e a atuação desimpedida das autoridades e entidades públicas, para fins de fiscalização, prestação de serviços e atendimento emergencial;

prestar outros serviços correlatos que lhe sejam atribuídos pelo Poder Público Municipal, mediante instrumento próprio.

Parágrafo único. Na hipótese de Condomínio de Acesso fechado, a manutenção da infraestrutura básica implantada e os serviços internos de conservação, segurança e operação, deverão ser mantidos com recursos próprios do empreendimento, de forma a mitigar a dependência de serviços públicos municipais.

Seção III

Do Condomínio de Acesso Fechado Autossustentável

Art. 111. O Condomínio de Acesso Fechado Autossustentável, espécie de loteamento, somente admitido na Macrozona de urbanização Específica Sustentável – MUES, caracterizado pela existência de unidades autônomas e áreas comuns, delimitadas por barreiras físicas e dotadas de sistema de controle de entrada e saída, cujo acesso é restrito exclusivamente a moradores, visitantes