

§1º O condomínio de lotes deverá ter o seu perímetro cercado ou murado.

§2º A fração ideal de cada condômino, poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição do condomínio, respeitando os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos para a Zona, previstos nesta Lei Complementar.

§3º Somente será admitido condomínio de lotes para fins residenciais, em zonas urbanas definidas em lei.

Art. 126. Aos imóveis resultantes de condomínio de lotes é garantida a autonomia para o licenciamento individual de suas construções, aplicando-se, no que couber, os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei Complementar e nas normas estabelecidas no Código de Obras e Edificações.

Art. 127. Nos condomínios de lotes, as vias de circulação interna, isto é, aquelas que não são de uso público, deverão ser integradas em um sistema que permita o acesso a todas as unidades autônomas do empreendimento sem a utilização de sistema viário público.

Parágrafo único. Caberá ao empreendedor e ao condomínio a implantação e manutenção de toda infraestrutura, do sistema viário e demais áreas livres.

Art. 128. Os condomínios de lotes situados em terrenos localizados em áreas loteadas, aprovadas pelo Município, devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente, ficarão isentos de doações de áreas verdes, institucionais e Fundo de Terras Públicas, caso tenham sido doados quando da aprovação do loteamento.

Art. 129. A totalidade das áreas institucionais, do fundo de terras públicas e de áreas verdes, acessíveis à população do Município, não poderão ser áreas privativas do condomínio.

Art. 130. Será de inteira responsabilidade do incorporador a implantação de toda a infraestrutura do empreendimento, inclusive: implantação da pavimentação, podendo ser asfáltica, através de blocos intertravados, paralelepípedo, pedra tosca ou concreto armado; implantação da rede de iluminação;

implantação, manutenção e conservação de rede de águas quando o condomínio de lotes tiver um único ponto de medição, sendo que, no caso de ligação independente por lote, a manutenção ficará a cargo da concessionária responsável pelo abastecimento de água e coleta de esgoto;

a manutenção e conservação das vias internas de circulação e da sinalização de trânsito;

garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população;

prevenção de sinistros;

os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessários;

realizar o fechamento do condomínio de lotes;

outros serviços atinentes que se fizerem necessários.

Art. 130. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos do condomínio de lotes estão previstas nesta Lei Complementar e no Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único. A convenção de condomínio ou qualquer ato constitutivo, poderá estabelecer restrições construtivas mais rigorosas do que as previstas na legislação municipal, sendo vedado a adoção de normas mais permissivas.

Art. 131. Não poderão existir condomínios de lotes cuja área fechada seja superior à 600.000m² (seiscentos mil metros quadrados)

Art. 132. Caso a área em que se deseja implantar o condomínio de lotes seja confinante à um outro condomínio de lotes ou loteamento de acesso controlado existente ou que estejam aprovados ou em fase de aprovação, deverá ser previsto no projeto uma via separando os empreendimentos em todo o perímetro confinante.

CAPÍTULO IV

DOS LOTEAMENTOS RURAIS

Art. 133. Os projetos de parcelamento do solo rural, na forma prevista nesta Lei Complementar, deverão conter, obrigatoriamente, previsão, destinação e implantação, por parte do Empreendedor, as seguintes obras, benfeitorias e instalações:

sistema viário interno compatível com o leito das vias existentes, devidamente estabilizados e cascalhados, podendo ser utilizada pavimentação permeável ou semipermeável;

georreferenciamento dos módulos rurais resultantes do parcelamento, com:

a comprovação da certificação de imóvel rural devidamente regularizado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA;

a inscrição junto ao Cadastro Ambiental Rural – CAR;

rede de abastecimento de água potável, com reservatório e infraestrutura adequada à demanda dos módulos rurais;

sistema de coleta, tratamento e disposição final de esgoto sanitário, conforme normas ambientais vigentes;

rede de energia elétrica e iluminação pública, em conformidade com os padrões técnicos ambientais vigentes;

sistemas de captação, distribuição e disposição final de águas pluviais; preservação e demarcação das áreas de proteção permanente e da reserva legal, conforme legislação ambiental aplicável;

implantação de sinalização interna e identificação dos lotes, conforme projeto técnico aprovado.

Art. 134. Para a análise final do processo de parcelamento de gleba destinada ao uso rural, o empreendedor deverá apresentar, obrigatoriamente, a manifestação de ciência ou anuência dos órgãos ambientais competentes nas esferas estadual ou federal, conforme o caso, relativa ao loteamento ou condomínio de lotes rurais.

Art. 135. Na hipótese de parcelamento do solo rural, sob a forma de loteamento de módulo rural ou condomínio de módulos rurais, a área de reserva legal deverá corresponder a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da gleba do imóvel objeto do parcelamento.

Art. 136. A Área de Reserva Legal deverá ser instituída dentro dos limites da gleba rural objeto de parcelamento, observando-se o percentual mínimo previsto no art. 135, desta Lei Complementar.

§1º Além do disposto no caput, o empreendedor deverá promover a descrição técnica da área de Reserva Legal no registro de matrícula do imóvel rural a ser parcelado, com a devida averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§2º No ato da averbação da Área de Reserva Legal, deverá constar expressamente nos assentamentos a obrigatoriedade de sua preservação e manutenção, conforme os parâmetros estabelecidos pela legislação pertinente.

§3º Não será exigida a implantação de sistema viário no entorno da Área de Reserva Legal, salvo quando expressamente determinado pelos órgãos ambientais competentes, em razão de interesse público ou necessidade técnica devidamente justificada.

§4º Na hipótese em que a Área de Reserva Legal não estiver integralmente recoberta por vegetação nativa, o possuidor ou proprietário do imóvel ficará obrigado a promover a sua recomposição, observando os moldes, prazos e critérios estabelecidos pelo órgão ambiental competente.

Art. 137. Após a aprovação e implantação do parcelamento de gleba rural para fins de loteamento ou condomínio de módulos rurais, estando o empreendimento devidamente registrado e averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, as áreas resultantes do parcelamento permanecerão classificadas como integrantes da Zona Rural, ainda que localizadas em zona de expansão urbana.

Parágrafo único. A classificação referida no caput não altera as características da Macrozona Rural – MR, aplicando-se, no que couber, a legislação estadual e federal vigente relativa ao uso e ocupação do solo rural.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 138. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, através do órgão competente, que sejam definidas as diretrizes para o uso do solo, apresentando, para esse fim:

documentação pessoal do proprietário do imóvel;

registro imobiliário do imóvel;

requerimento padrão, contendo os seguintes dados:

localização do imóvel, com amarração através de coordenadas geográficas e de um ponto de referência perfeitamente identificado que se situe próximo à gleba, em escala mínima de 1:10.000 (um para dez mil);

planta do imóvel, em três vias, devidamente assinadas por profissional responsável, na faixa de escala situada entre 1:500 (um para