

LEI Nº 1.384/2014

EMENTA: Altera a Lei Municipal nº 1.003/2001, que dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano do Município de Sirinhaém e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Sirinhaém, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, no uso de suas atribuições legais faz saber que o plenário aprovou, Eu sanciono a seguinte:

Art. 1º. Os artigos 111, 222 a 231 da Lei Municipal nº 1.003, de 14 de maio de 2001, passam a ter a seguinte redação:

Art. 111. O uso residencial compreende:

- I- Residência unifamiliar – o uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes, admitidos os condomínios horizontais compostos exclusivamente por unidades residenciais deste tipo;
- II- Residência multifamiliar – uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, agrupadas horizontal ou verticalmente, em um ou mais blocos arquitetônicos.

Parágrafo Único. O Município poderá estabelecer parâmetros urbanísticos específicos para o uso e ocupação do solo em condomínios residenciais especiais para instalação de hotel-residência, flat-service, apart-hotel, condo-hotel ou condomínios residenciais dotados de serviços, assim considerados aqueles empreendimentos residenciais multifamiliares dotados de serviços aos seus titulares e que detenham as demais características previstas nesta Lei.

Art. 222. Será permitida a implantação de condomínios horizontais ou verticais destinados aos usos residenciais definidos no art. 111, desta Lei, observadas as demais disposições aqui previstas.

Parágrafo Único. Para os efeitos desta Lei, entende-se como condomínios as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, compostos de unidades autônomas que podem ser alienadas no todo ou em parte, constituídas ditas unidades como propriedade autônoma para todos os fins legais.

Art. 223. A instituição de condomínios de unidades autônomas se dará na forma do art. 8º, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e obedecendo aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I- O condomínio não poderá obstaculizar o sistema viário público existente ou projetado;
- II- O condomínio não poderá impedir o acesso público a bens de domínio da União, do Estado ou do Município;
- III- O acesso do sistema viário do condomínio ao sistema viário público poderá ser feito por mais de um ponto;
- IV- As edificações serão reguladas de acordo com o Código de Obras do Município.

Art. 224. Os parâmetros urbanísticos adotados para os condomínios em geral serão aqueles apresentados no Anexo VI – Parâmetros Urbanísticos, e no Anexo VII – Quadros de Síntese dos Parâmetros Urbanísticos, desta Lei, variando conforme as zonas nas quais os condomínios se localizarem.

Art. 225. Os condomínios residenciais especiais do tipo hotel-residência, flat-service, apart-hotel, condo-hotel ou condomínios residenciais dotados de serviços, terão os parâmetros urbanísticos previsto nesta Lei para condomínios em geral, quando outro específico não vier a ser adotado pelo Município para as áreas ou setores de urbanização preferencial, caracterizando ditas condomínios como a edificação ou conjunto de edificações cujas unidades autônomas sejam de residência e/ou hospedagem.

§ 1º. As unidades autônomas dos condomínios especiais deverão conter no mínimo 1 (uma) sala de estar com área de dormir e 1 (um) banheiro/W.C.

§ 2º. As unidades autônomas poderão se localizar em uma ou mais edificações, caracterizando-se como apartamentos quando se situarem em edificações de um ou mais

pavimentos que contenham mais de uma unidade autônoma, ou bangalôs, quando se situarem em edificações isoladas ou com no máximo 2 (duas) unidades autônomas.

§ 3º. Os condomínios especiais deverão possuir no mínimo:

- a) Dependência destinada à recepção ou espera;
- b) Dependência destinada à administração;
- c) Áreas para lazer e recreação;
- d) Áreas de estacionamento privativo e para visitantes.

Art. 226. Antes da elaboração do projeto de condomínio o interessado deverá submeter sua proposta para consulta prévia à Prefeitura Municipal, que emitirá parecer a respeito no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único. A consulta prévia será feita pelo interessado, independentemente de comprovação do título da propriedade, acompanhada de planta planialtimétrica do imóvel contendo:

- a) Localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel;
- b) Curva de nível de 1 (um) metro em 1 (um) metro, a 10 (dez) em 10 (dez) metros, dependendo da escala da planta, amarrados a um sistema de coordenadas, referidos ao sistema cartográfico local, ou na inexistência, amarrando a referências físicas irremovíveis e de fácil identificação;
- c) Identificação dos bosques, monumentos naturais e artificiais, árvores de porte existentes no terreno e seus tipos de vegetação;
- d) Indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local;
- e) Indicação da área total e dimensões dos lados dos polígonos.

Art. 227. O encaminhamento de projetos de condomínios está condicionado à viabilidade do sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário da área do projeto, bem como às condições de drenagem das águas pluviais.

Art. 228. Recebida a consulta prévia relativa a projetos de condomínios, a Prefeitura Municipal deverá fazer vistoria no terreno e consultar, somente se entender necessário, órgãos da administração Federal e/ou Estadual.



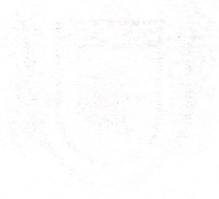
Art. 229. A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias, contados da data da entrega do projeto definitivo, para pronunciar-se sobre a aprovação do projeto do condomínio.

Art. 230. A instalação de condomínios com mais de uma edificação, de um ou mais pavimentos, não importará em parcelamento do solo urbano para fins de loteamento, salvo quando dentro do terreno houver a necessidade de abertura de uma ou mais vias públicas.

Art. 231. Nas glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretende a instituição de condomínios por unidades autônomas, os sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, de drenagem de vias pluviais, de coleta de lixo e de energia elétrica, serão implantados e mantidos pelo condomínio.

Art. 2º. Fica instituída na área correspondente ao trecho compreendido a área delimitada a partir do limite norte cujo perímetro inicia-se a partir do ponto P-A (N 9046381,463 – E 273304,639) até atingir o ponto P-B (N 9046214,467 – E 273582,966); deflete a direita e segue pelo limite do oceano atlântico até atingir o limite sul o ponto P-C (N 9045575,335 – E 273268,604); deflete a direita até atingir o ponto P-D (N 9045742,094 – E 272958,076); deflete a direita margeando a Via Litorânea de Guadalupe até atingir o ponto P-A, previamente determinado, fechando assim a poligonal que define o perímetro da área em apreço, localizada na Zona de Uso Misto 1 do Município de Sirinhaém, um Setor de Urbanização Preferencial – SUP, onde será estimulada a ocupação através da implantação de infraestrutura física e incentivo aos usos habitacionais para condomínios residenciais especiais do tipo hotel-residência, flat-service, apart-hotel, condo-hotel ou condomínios residenciais dotados de serviços, no qual se adotarão os seguinte parâmetros urbanísticos:

USO	GABARITO MÁXIMO (nº pav.)	CUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO (vagas/m ²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Hotel-residência, flat-service, apart-hotel, condo-hotel ou condomínios residenciais dotados de serviços	4	1,6	40%	20%	5	3	3	1/80



MEMBER



OBSERVAÇÕES:

- a) O gabarito de 4 (quatro) pavimentos deve ser considerado com altura máxima de 14 m (quatorze metros) a partir da cota de soleira do pavimento de acesso de cada bloco arquitetônico;
- b) CUT – Coeficiente de Utilização; para efeito de apuração do coeficiente de utilização são computáveis todas as áreas de construção, cobertas das edificações, exceto áreas destinadas a estacionamento;
- c) TO – Taxa de Ocupação;
- d) TSN – Taxa de Solo Natural;
- e) Nos afastamentos frontais nas áreas de beira mar o recuo frontal será de 5 m (cinco metros), respeitados os 33 (trinta e três) metros da linha do preamar;
- f) A largura mínima das circulações de veículos, internas, destinadas ao acesso ao estacionamento e manobras não podem ser inferiores a 5 m (cinco metros) de largura;
- g) Será exigido afastamento de 5 m (cinco metros) entre as edificações que compõem os condomínios.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

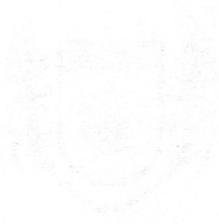
Sirinhaém, 12 de dezembro de 2014.

FRANZ ARAÚJO HACKER

PREFEITO

Certidão

Certifico que a _____
_____ Prefeitura
_____ e Art. 9º
12.12.2014



MEMORANDUM

TO : [Faint text]

FROM : [Faint text]

SUBJECT : [Faint text]

[Faint handwritten notes]

[Faint handwritten notes]

[Faint handwritten notes]