LEI Nº _____, DE ____ DE _____ DE 2020.
(Projeto de Lei nº. 1526, de 28 de maio de 2020 – do Executivo)

"Dispõe sobre a criação de Áreas de Urbanização Específica para formação de Núcleos de Lazer e Turismo no Município de Água Boa - MT e dá outras providências."

MAURO ROSA DA SILVA, Prefeito Municipal de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, e, faz saber que a Câmara Municipal em sessão de ..... aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Municipal:

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º - Esta lei dispõe sobre criação de Áreas de Urbanização Específica no Município de Água Boa conforme art. 3º da lei 6.766/79, objetivando a valorização de suas potencialidades, respeitando as condições naturais do meio físico (condições geológica, geomorfológicas, de aptidão dos solos a ocupação e de conservação dos mananciais hídricos) e do meio biótico (fauna e flora) locais, bem como o atendimento à função social da propriedade, em concordância com a Lei Federal n° 13.465/2017.

§ 1º – Área de Urbanização Específica é a região definida por uma faixa de terras destinada à implantação de empreendimentos caracterizados pelas atividades de Lazer, Núcleos Turísticos, Estância de Lazer, Centro de Férias, Sítio de Recreio, Condomínios Horizontais Urbanos com Complexo de Lazer, e eventos considerados estratégicos para o Município.

§ 2º – Promover a adequação da legislação municipal às novas demandas de parcelamento do solo, sugeridas com a promulgação da Lei Federal n° 13.465/2017.

CAPÍTULO II

ÁREA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Art. 2º - Fica criada como Área de Urbanização Específica, as áreas de terras contidas dentro da faixa de terras que margeiam o limite externo do Perímetro Urbano instituido pela Lei Complementar n° 47, de 08 de dezembro de 2009 e seu traçado definido pelo memorial descritivo no Anexo I da referida Lei, onde, a partir do Perímetro Urbano e até a distância de 3,0 km (três kilômetros) sobre a zona rural, fica assim definida a largura da faixa de terras

que percorrerá por todo o entorno do Perímetro Urbano, a qual será permitida sua utilização para fins de caracterização de Área de Urbanização Específica.

§ 1º – As área de terras compreendidas dentro da Área de Urbanização Específica permanecerão caracterizadas como zona rural, somente após a aprovação do projeto de empreendimento definido pelo Art. 3°, pela Municipalidade, a área implantada passará a ser considerada como Área de Urbanização Específica.

§ 2º – Não será permitida a implantação das modalidades definidas no Art. 3°, onde as áreas não sejam correspondente para tal finalidade.

Parágrafo Único - Integram a presente Lei, em forma de Anexo I, planta demonstrativa da Área de Urbanização Específica referida neste artigo.

CAPÍTULO III

TIPOS DE MODALIDADES

Art. 3º - Serão admitidas as seguintes modalidades para as seguintes áreas:

A) Áreas compreendidas pelo Plano Diretor.

I - Condomínio Horizontal de lotes Urbanos.

B) Área de Urbanização Específica.

I - Condomínio Horizontal de lotes Urbanos com Complexo de Lazer;

II - Campings, Clubes de Lazer, Parques Recreativos, Resorts e assemelhados;

§ 1º - As áreas de terras que se refere o Plano Diretor, são todas aquelas compreendidas dentro do Perímetro Urbano.

§ 2º - Nas áreas de terras delimitadas pela Área de Urbanização Específica, quando forem parceladas, será admitido apenas seu uso para fins habitacionais desde que seja contemplado por um complexo de lazer, devendo seguir os parâmetros e legislações especificas constantes nesta Lei.

§ 3º - As áreas de terras localizadas parte dentro do perímetro urbano e parte dentro da faixa da área de urbanização específica, poderão ser consideradas de forma integral pertencente a Área de Urbanização Específica, desde que a

parte localizada dentro do perímetro urbano possua uma extensão inferior a 500 (quinhentos) metros, e atenda pelo mesmos um dos seguintes itens:

a) Área de Preservação Permanente;
b) Área de Proteção Ambiental;
c) Área de interesse Ecológico;
d) Área de potencial Turístico/Lazer.

Seção I
Dos Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos

Subseção I
Das definições

Art. 4° – Fica admitida a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos, para fins residenciais dentro das áreas compreendidas pelo Plano Diretor e Perímetro Urbano, no Município Água Boa - MT.

Parágrafo Primeiro - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos o empreendimento projetado nos moldes definidos na Lei 13.465/2017, Lei Federal n° 6.766/79, art 3° do Decreto-Lei nº 271/67, art 1.331 e art. 1.358-A da Lei Federal n° 10.406/2002 e art. 8º da Lei nº 4.591/1964, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

Parágrafo Segundo – Consideram-se Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos o modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, telas, cercas, grades ou assemelhados com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;

Parágrafo Terceiro – Será exigida apresentação da minuta da instituição (convenção) do condomínio.

Art. 5° - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações dos lotes e de uso do solo relacionadas com cada unidade.

Art. 6° - Os projetos e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, obedecidas às normas desta Lei, normas federais, estaduais e municipais.

Art. 7° - Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, Plano diretor e demais legislações especificas, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

Art. 8° - Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos somente serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais, assim definidos pelo Plano Diretor e compreedido pelo Perímetro Urbano.

Art. 9° – infraestrutura básica: é constituída pelos equipamentos urbanos de água potável, solução de esgotamento sanitário, rede de drenagem pluvial, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, instalações de vias de circulação pavimentadas e meio-fio;

Subseção II
Dos parâmetros urbanísticos e ambientais

Art. 10° - Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I - O empreendimento deve ser projetado nos moldes da Lei Federal 6.766/79, Lei Federal 4.591/64 e legislação complementada pelas normas especificas de competência do Município.

II – Apresentação de minuta da Convenção do futuro Condomínio, contendo as limitações de uso privativo e comum do solo, nos moldes legais.

III – Os condomínios serão cercados ou murados com altura de no mínimo 2,20 m (dois e vinte) metros, em todo o seu perímetro, pra fins exclusivamente residenciais.

IV – Deverão ser construídas guaritas em suas entradas com a finalidade de controlar o acesso, as mesmas deverão estar recuadas a uma distância não inferior a 10,00m (dez) metros do alinhamento do logradouro público, devendo ser seguida as demais exigências do Setor de Engenharia ou outra responsável.

V - Destinação ao Município de Água Boa, em área livre e edificável de no minímo de 5% (cinco por cento) do total da área do condomínio, destinada à implantação de equipamentos comunitários, entendidos estes como os equipamentos públicos, onde os mesmos deverão ficar fora da área do condomínio.

VI - Destinação ao Município de Água Boa, em áreas verdes de no mínimo 10% (dez por cento) do total da área do condomínio, podendo as áreas verdes localizar-se nas áreas mais densamente povoadas de vegetação e/ou de forma contígua às áreas de preservação permanente, conforme Art° 151 Lei Complementar nº. 67, de 17 de abril de 2012.

Parágrafo Primeiro - As áreas destinadas ao Município de Água Boa poderão ser compensadas em outras regiões dentro do perímetro urbano, atendendo a interesse da municipalidade, sendo aprovado pela Administração Municipal, podendo inclusive ser equipadas pela loteadora.

Parágrafo Segundo - As compensações previstas no parágrafo primeiro deverão apresentar projeto ambiental e, se for o caso de engenharia, pactuadas mediante instrumento legal registrado em cartório.

VII – Observância aos parâmetros ambientais exigidos por lei, considerando-se como Áreas de Preservação Permanentes – APP(s):

a) as faixas bilaterais contíguas aos cursos d'água temporários e permanentes, com largura mínima de 30m (trinta metros), a partir das margens para todos os córregos;

b) as áreas circundantes das nascentes permanentes e temporárias, de córrego, ribeirão e rio, com um raio de no mínimo 50m (cinquenta metros);
c) os topos e encostas dos morros com declividade superior a 30% (trinta por cento);

d) as faixas de 30m (trinta metros) circundantes aos lagos, lagoas e reservatórios d'água naturais medidos horizontalmente desde o seu nível mais alto;

Parágrafo Terceiro - As áreas de Preservação Permanente - APP(s) - deverão ser respeitadas de acordo com a legislação Federal, Estadual e Municipal em vigor.

Parágrafo Quarto - Não será computado no parcelamento as Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Reserva Ambientais, mas constaram na área total computada;

VIII - Os Condominios de Lotes Urbanos situados ao longo das Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 20,00m (vinte metros), fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem admitido pelo Poder Executivo, porém, integrando o percentual de área destinada a vias públicas exigido por lei;

Parágrafo Quinto - O condomínio de lotes não poderá inviabilizar a continuidade das vias urbanas existentes ou a projetar.

Parágrafo Sexto – As ruas que forem executas com a finalidade de ligação entre o condomínio e o sistema viário do municipio, e que estiverem fora da área da matrícula, não serão computadas no percentual do sistema viário, devendo ser autorizada pela Municipalidade.

IX -Nos lotes integrantes do condomínio, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros;

X – Observância aos seguintes parâmetros urbanísticos, cada lote será considerado uma unidade privativa.;

a) os lotes que compõem a parte privativa do condomínio deverão possuir área mínima de 500,00m² (quinhentos) metros quadrados e testada mínima de 15,00m (quinze) metros, cada lote será considerado uma unidade privativa, ou as dimensões de área quando estabelecida no Plano Diretor para esta modalidade de parcelamento;

b) os lotes deverão respitar o regime urbanistico definido no Plano Diretor conforme a zona em que o condomínio se localiza;

c) acesso viário ao empreendimento com gabarito mínimo de 15,00 m (quinze) metros, sendo a largura mínima do leito carroçavel de 8,00m (oito) metros, passeio público com largura mínima de 2,50m (dois e cinquenta) metros, as vias de circulação internas terão o gabarito mínimo de 15,00m (quinze) metros, sendo a largura mínima do do leito carroçavel de 7,50 (sete e cinquenta) metros, passeio público com largura mínima de 2,50m (dois e cinquenta) metros;

Seção II
Dos Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos com Complexo de Lazer

Subseção I
Das definições

Art. 11° – Fica admitida a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos com Complexo de Lazer, para fins residenciais, aquelas áreas que estiverem dentro da faixa de terras definida como Área de Urbanização

Específica, no Município Água Boa - MT.

Parágrafo Primeiro - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos com Complexo de Lazer o empreendimento projetado nos moldes definidos na Lei 13.465/2017, Lei Federal n° 6.766/79, art 3° do Decreto-Lei nº 271/67, art 1.331 e art. 1.358-A da Lei Federal n° 10.406/2002 e art. 8º da Lei nº 4.591/1964, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

Parágrafo Segundo – Consideram-se Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos com Complexo de Lazer o modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, telas, cercas, grades ou assemelhados com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;

Parágrafo Terceiro – Será exigida apresentação da minuta da instituição (convenção) do condomínio.

Art. 12° - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações dos lotes e de uso do solo relacionadas com cada unidade.

Art. 13° - Os projetos e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos com Complexo de Lazer dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, obedecidas às normas desta Lei, normas federais, estaduais e municipais.

Art. 14° - Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos com Complexo de lazer adequar-se-ão às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município e demais legislações especificas, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

Art. 15° - Os Condomínios ao que se refere no “caput” somente serão permitidos na faixa de Área de Urbanização Específica a qual permite-se o seu uso para fins habitacionais deste que integrado a um complexo de lazer.

Art. 16° – Infraestrutura Básica: é constituída pelos equipamentos urbanos de água potável, solução de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, instalações de vias de circulação pavimentadas e meio-fio;

Subseção II
Dos parâmetros urbanísticos e ambientais

Art. 17° - Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos com Complexo de Lazer atenderão obrigatoriamente as exigências do art 10°.

Parágrafo Primeiro – Os lotes que compõem a parte privativa do condomínio deverão possuir área mínima de 500,00m² (quinhentos) metros quadrados e testada mínima de 15,00m (quinze) metros, cada lote será considerado uma unidade privativa.

Parágrafo Segundo - Os lotes deverão respeitar o regime urbanistico definido no Plano Diretor referente a zona residencial e/ou ao regime urbanistico do condomínio desde de forma restitiva;

Art. 18° – Os Complexos de Lazer obrigatóriamente deverão estar integrados ao condomínios, as atividades relacionadas ao lazer deverão atender no mínimo um dos seguintes tipos:

a) - Lazer noturno: lazer associado a noite à atividades relacionadas a bares, discotecas e diversão noturna;
b) - Lazer espetáculo: todo lazer relacionado com os espetáculos, culturais, teatro, concertos, ópera, cinema, shows, espetáculos, e apresentações culturais;
c) - Lazer esportivo: referente a prática de algum tipo de esporte;
d) - Lazer recreativo: lazer relacionado a atividades de campo, aquáticas, ao ar livre e infantil.

Seção III
Dos campings, clubes de lazer, parques recreativos, resorts e assemelhados

Subseção I
Das definições

Art. 19° - Os empreendimentos destinados a praticas de atividades de lazer e turismo deverão atender a uma das seguintes modalidades:

a) – Ecológico - passeio por trilhas, visitas a locais pitorescos;
b) – Aventura - prática de esportes radicais;

c) – Negócios - gastronomia, visitas a centros comerciais e compras;
d) – Cultural - visitas temáticas com interação do visitante a eventos históricos.

Art. 20° - Os empreendimentos de que se trata o "caput", só poderão ser implantados sobre glebas de área igual ou maior à 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 21° - São considerados acampamentos ou camping, os terrenos devidamente delimitados, cercados e com infraestrutura para tais atividades.

Art. 22° - As construções determinadas em planta e projetos que formam o complexo de documentos necessários, a serem analisados pelo órgão competente, deverão seguir as normas estabelecidas pela presente Lei.

Art. 23° – Deverão ser submetidos preliminarmente os projetos para a apreciação da Administração Municipal para receber as diretrizes que deverão seguir.

Art. 24° – Os projetos finais deverão ser encaminhados para aprovação do departamento competente da Administração Municipal e Setor de Engenharia, além de outras determinações legais, as seguintes documentações:

a) planta de situação do terreno;

b) projetos completos das construções pertinentes;

c) projetos dos serviços públicos ou de utilidade pública, tais como: solução de energia elétrica, solução de água, sistema de eliminação de detritos, sistema de drenagem, sistema de prevenção contra incêndios, quando solicitados;

d) indicações das vias de comunicação;

e) indicação da salubridade local;

f) memoriais descritivos e ART ou RRT dos responsáveis técnicos;

g) atendimento as exigências quanto acessibilidade conforme NBR 9050;

h) apresentação das demais documentações que o Setor responsável pela aprovação possa solicitar.

Parágrafo Primeiro - O período contado a partir do protocolo até o parecer técnico fica estipulado em um período mínimo de 25 dias e máximo de 40

dias, Conforme Lei Municipal N°192/91 do dia 10 de junho de 1991.

Subseção II
Da infraestrutura dos campings, clubes de lazer e parques recreativos

Art. 25° - Os campings, clubes e parques recreativos devem obedecer aos seguintes parâmetros:

a) índice máximo de ocupação de 60% (sessenta por cento);

b) índice mínimo de permeabilidade de 30% (trinta por cento);

c) coeficiente de aproveitamento máximo 2,0 (duas) vezes a área do lote;

d) afastamento frontal mínimo de 5,00 (cinco) metros;

e) afastamento lateral e fundos mínimo de 2,00 (dois) metros;

Parágrafo Único – Deverão ser atendidas as normas técnicas especificas pertinentes a acessibilidade.

Subseção III
Da infraestrutura dos resorts

Art. 26° – Os resorts deverão atender aos seguintes requisitos:

a) acesso viário ao empreendimento com largura mínima de 15m (quinze metros) e vias de circulação internas com largura mínima de 6,00 m (seis metros);

b) índice de ocupação máximo igual a 70% (setenta por cento)

c) índice de aproveitamento máximo igual a 4,0 (quatro) vezes a área do terreno;

d) índice de permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) da área do terreno.

e) altura máxima de 35,00 m / número de pavimentos 10 (dez);

f) os seguintes recuos:

- Frontal: 5,00 (cinco) metros

- Laterais: 2,00 (dois) metros

- Fundos: 2,00 (dois) metros

Parágrafo Único – Deverão ser atendidas as normas técnicas especificas pertinentes a acessibilidade.

CAPÍTULO IV

APROVAÇÃO

Seção I
Dos Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos e Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos com Complexo de Lazer

Subseção I
Da aprovação prévia

Art. 27° – Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes urbanos e com complexo de lazer, o interessado deverá solicitar ao Município a aprovação sob a forma de anteprojeto, apresentando para este fim, requerimento acompanhado, em duas vias, dos seguintes documentos:

I - comprovante de propriedade da gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento;

II - planta de situação/localização planimétrica e altimétrica do imóvel com a determinação exata de:

a) definição de um nome para este loteamento mesmo que seja temporário, para efeito de identificação e controle;

b) planta de localização, área proposta inserida dentro da malha viária do município, em escala visível (aproximadamente 1/5000) arquivo em DWG solicitado a Gerencia de Projetos;

c) planta da proposta do condomínio georreferenciada no Google Earth (arquivo nomeado com o nome do condomínio e citando a sua fase de análise, no caso 1° fase – pré analise);

d) planta planialtimétrica georreferenciada, além da orientação magnética; amarração dos marcos, azimute e distâncias; divisas de propriedades perfeitamente definidas; localização dos cursos da água, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações; veredas; varjão; APP; vias de circulação

contínuas às áreas; construções existentes e curvas de nível de um em um metro);

e) planta de situação, deve ser apresentada em escala visível e, as indicações técnicas além das físicas quando existentes:

- cotas gerais da área;

- cotas angulares (quando necessárias);
- cotas de ruas, estradas ou rodovias (quando existentes);

- indicação geográfica do Norte;

- nome das ruas (quando existentes);

- indicação de elementos topográficos (quando existentes);

- distância das ruas, estradas ou rodovias em relação à área (quando existentes);

- identificação das ruas, estradas ou rodovias (quando existentes);

- identificação das áreas ou lotes vizinhos.

f) planta de proposta de partido urbanístico do Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos, deve ser apresentada em escala visível e, as indicações técnicas além das físicas quando existentes:

- indicar os limites dos lotes;

- octas gerais, cotas de quadras, sistema viário e outros caso necessário;

- numerações das quadras e constar no quadro de áreas a quantidade geral dos lotes;

- perfil esquemático da hierarquização viária;

- minímo de 40% do total do parcelamento é destina a áreas públicas sendo: mínimo de 5% para Equipamentos Públicos; mínimo de 10% para Áreas Verdes e demais restantes para Sistema Viário;

- não será computado no parcelamento as Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Reserva Ambientais, mas constaram na área total computada;

- a legenda de quadro de área terá que fazer referencia com o

parcelamento das áreas proposta através de indicativos de cores;

- devem constar as curvas de nível na proposta urbanística;

Parágrafo Primeiro - Toda a documentação solicitada deve ser entregue impressa em duas vias e protocolada além da cópia de todos os arquivos em CD-Rom incluindo os DWG.

Parágrafo Segundo - O período contado a partir do protocolo até o parecer técnico fica estipulado em um período mínimo de 25 dias e máximo de 40 dias, Conforme Lei Municipal N°192/91 do dia 10 de junho de 1991.

Subseção II
Da aprovação

Art. 28° - Após a análise prévia e aprovação do anteprojeto, o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I - Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

a) 3 (três) vias em cópias impressas;

b) 1 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia CD-R.

II - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do condomínio horizontal de lotes urbanos;

b) descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes urbanos com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;

d) quadro de áreas com as porcentagens referente ao parcelamento;

f) cálculo da fração ideal da instituição do condomínio (fração da área total/lotes/áreas comuns).

g) nas áreas de uso comum destinadas: ao esporte, lazer, reunião, sanitários, ao deslocamento e a serviços, no condomínio, o projeto deverá obedecer ao previsto na NBR 9050, quanto a acessibilidade universal, inclusive a colocação do mobiliário e equipamentos urbanos.

III - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (tres) vias impressas e em arquivo digital (CD-R), a saber:

a) requerimento de aprovação do projeto urbanístico do condomínio horizontal;

b) projeto urbanístico do condomínio horizontal de lotes, ART ou RRT, memorial descritivo e quadro de áreas;

c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como, projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário, ART ou RRT e memorial descritivo;

d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação, ART ou RRT e memorial descritivo;

e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas, ART ou RRT e memorial descritivo;

f) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação, ART ou RRT e memorial descritivo.

- utilização de luminárias em LED (diodo emissor de luz) nos equipamentos de iluminação públicos (LEI N° 1338, de abril de 2017);

g) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos, ART ou RRT e memorial descritivo;

h) projeto de viabilidade do destino das águas pluvial, ART ou RRT e memorial descritivo;

i) projeto de sinalização vertical e horizontal, ART ou RRT e memorial descritivo;

j) projeto paisagístico e de arborização, ART ou RRT e memorial descritivo;

k) projeto de identificação de logradouros públicos (LEI N° 1364, de setembro de 2017);

l) projeto de sinalização vertical e horizontal, ART ou RRT e memorial descritivo.

IV – licenciamento ambiental.

Art. 29° - Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio horizontal de lotes:

a) - título de propriedade do imóvel (Escritura/Registro) c/ correspondência da área em relação ao projeto;

b) - contrato social (quando pessoa jurídica);

c) - cópia do RG, CPF;

d) - certidão de Uso Solo;

e) - cronograma físico financeiro de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

f) - apresentação da minuta da instituição (convenção) do condomínio;

g) - certidão negativa de Ônus Reais sobre o imóvel atualizado;

h) - certidão negativa dos tributos municipais atualizado;

i) - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

j) - ART ou RRT da execução das obras de infraestrutura do loteamento.

Parágrafo Primeiro – Caso necessário o Setor de Aprovações poderá solicitar demais documentações.
Parágrafo Segundo – Deve ser entregue o Projeto Urbanistico aprovado em mídia digital CD-Rom em DWG.

Parágrafo Terceiro - O período contado a partir do protocolo até o parecer técnico fica estipulado em um período mínimo de 25 dias e máximo de 40 dias, Conforme Lei Municipal N°192/91 do dia 10 de junho de 1991.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 30° - Após a expedição do Alvará de Aprovação e autorização para execução das obras, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 31° - 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, áreas não edificáveis, o cronograma físico financeiro e a garantia dada ao Município para a implantação do empreendimento definida pela Municipalidade.

Art. 32° - É proibido vender lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES

Art. 33° - Se o condomínio ou loteador se omitir na prestação dos serviços e deveres elencados nos incisos do art. 10° e demais exigências desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá assumi-los, desde que os equipamentos e instalações possam ser conectados à respectiva rede de serviços públicos, acarretando as seguintes consequências:

I - Perda do caráter de Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos e com Complexo de Lazer e revogação da permissão de Uuso dos bens públicos;

II - Possibilidade de cobrança de taxas pelo serviço público executado;

III - Determinação da retirada de Muros, Guaritas e demais fechamentos de exclusividade.

Parágrafo único. Quando o Poder Público determinar a retirada dos fechamentos de exclusividade, guaritas, muros e outros, estes serviços deverão ser executados a ónus Condomínio, e se não executados no prazo, serão realizados pelo Poder Público e transferidos todos os custos ao Condomínio, sem prejuízo da multa ou outras penalidades por infração cometida.

Art. 34°. As penalidades previstas desta Lei serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, e obrigatoriamente devem conter:

I - data da lavratura;

II - nome e localização do Condominio Horizontal de Lotes Urbanos e com Complexo de Lazer;

III - descrição dos fatos e elementos que caracterizem infração;

IV - dispositivo legal infringido;

V- penalidade aplicável;

VI - assinatura, nome legível, cargo e matrícula da Autoridade competente que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo único. Após a lavratura do Auto de Infração, deverá ser realizada a obrigatória Intimação do Infrator, a ser realizada preferencialmente de modo pessoal, salvo em casos excepcionais em que poderá ser realizada mediante Aviso de Recebimento ou por Edital com publicação em Jornal de circulação no Município e endereço eletrônico de largo acesso, ressalvadas as hipóteses de não existência de tais veículos.

Art. 35° - O infrator autuado e devidamente intimado terá o prazo de 15 (quinze) dias para Impugnar o Auto de Infração, contados da data da intimação da lavratura do Auto, sob pena de se presumir verdadeiro todo o conteúdo contido na Autuação.

Art. 36° - Não apresentada Impugnação ou julgada improcedente, o Município realizará todos os atos necessários para cumprimento e execução da penalidade imposta.

Parágrafo único. Da decisão que julgar improcedente a Impugnação, caberá Recurso ao Prefeito Municipal, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data da intimação da decisão.

Art. 37° - O fechamento indevido ou restrição irregular de vias e espações públicos sem a prévia autorização ou em desconformidade com o disposto pela Municipalidade importará em infração, que será previamente desconstituída, caso o proprietário ou condominos removam os obstáculos no prazo concedido pelo Poder Público.

Parágrafo único. Não atendida à determinação de remoção dos obstáculos, o Poder Público poderá removê-los, aplicando as demais penalidades cabíveis

e cobrando do proprietário infrator ou Condominos os encargos dos custos referentes à remoção.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38° - As modalidades definidas pelo art. 3°, não poderão sofrer qualquer modificação ou alterações na forma original sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

Art. 39° - Os condomínios horizontais de lotes urbanos e com complexo de lazer instituídos por esta Lei, como medida compensatória, deverão reservar, fora dos limites intra-muros do empreendimento, em local acordado com o Município, área institucional referente ao percentual mínimo de 5% (cinco por cento).

§ 1º As áreas de uso público a que se refere o "caput" poderão ser reservadas em outro local, substituídas por benfeitorias, ou convertidas em moeda corrente nacional para aquisição pelo Município de outras áreas, desde que, qualquer uma destas possibilidades seja de interesse do Município, baseando suas avaliações ao valor venal do imóvel a ser reservado no local do empreendimento.

Art. 40° - Na instituição do condomínio horizontal de lotes 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, abrigo para o acondicionamento de lixo, coleta realizada por via externa ao condomínio, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial, segundo legislação específica.

Art. 41° - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de verificação final de obras ou habite-se.

Art. 42° - Fica sob a responsabilidade do condomínio a implantação e manutenção de toda a infraestrutura necessária por tempo indeterminado, ficando o Município isento de qualquer ônus.

Art. 43° - Na eventualidade da dissolução do Condomínio horizontal de lotes urbanos e com complexo de lazer, a rede viária e as áreas descobertas de

uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Art. 44° - Caberá ao Setor de Obras e Engenharia, em conjunto com o Departamento Jurídico da Prefeitura Municipal, decidir sobre os casos omissos na presente Lei.

Art. 45° – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publicado na sede da Prefeitura Municipal em 28 de maio de 2020

MAURO ROSA DA SILVA
Prefeito Municipal

LUIZ OMAR PICHETTI
Secretario Municipal de Administração

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 1526, DE 28 MAIO DE 2020.

Excelentíssimo Senhor Presidente.
Excelentíssima Senhora Vereadora.
Excelentíssimos Senhores Vereadores.

O desenvolvimento municipal é uma realidade e o ordenamento urbano exige legislação adequada com vistas e implantação de políticas públicas que proporcionem o desenvolvimento equilibrado e integrado, em consonância com as tendências atuais de urbanismo.

Neste aspecto, apresentados o presente Projeto de Lei, produzido pela Secretaria de Administração, com o apoio da Equipe de Engenharia e parecer da Procuradoria do Município que " Dispõe sobre a criação de Áreas de Urbanização Específica para Formação de Núcleos de Lazer e Turismo no Município de Água Boa - MT e dá outras providências**".**

Nele estão previstas as normativas para a implantação de condomínios horizontais, condomínios horizontais com complexos de lazer, campings, clubes de lazer, parques recreativos, resorts e assemelhados.

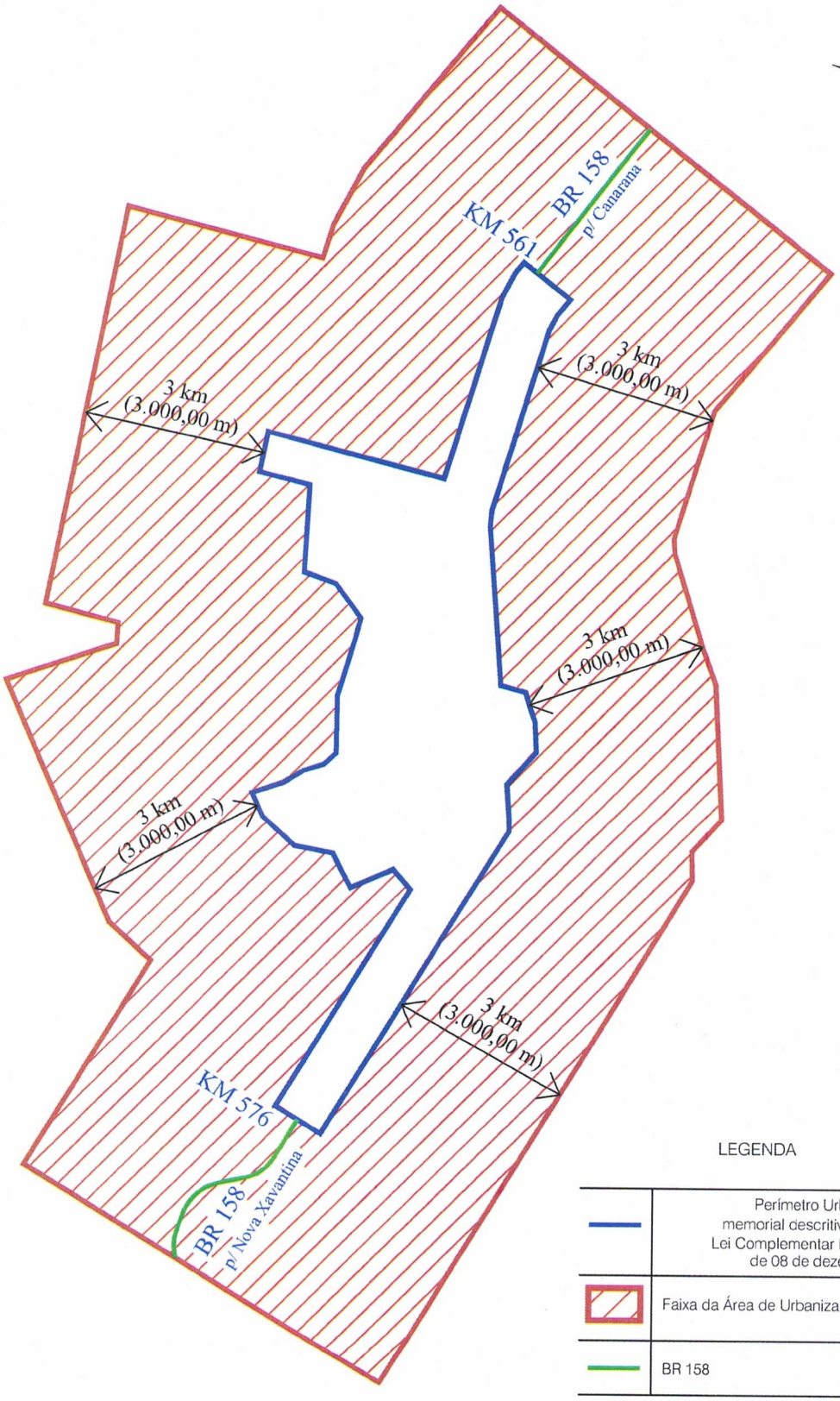
Trata-se de legislação moderna, sintonizada com a tendências mundiais de desenvolvimento urbanísticos colocando o município na vanguarda.

Frente a o exposto aguardamos a apreciação e aprovação do Projeto de Lei pelo Poder Legislativo.

Atenciosamente,

MAURO ROSA DA SILVA
Prefeito Municipal

ANEXO I



LEGENDA

	Perímetro Urbano conforme memorial descritivo Plano Diretor Lei Complementar Municipal Nº 47 de 08 de dezembro de 2009.
	Faixa da Área de Urbanização Específica
	BR 158

Art. 2º

Prefeitura Municpal de Água Boa

ÁREA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Escala:	Cidade/UF:	Data:	Folha nº.:
S/ESCALA	Água Boa - MT	11.05.2020	ÚNICA