PROJETO DE LEI ORDINÁRIA CM Nº 47/2020

DISPÕE SOBRE AS NORMAS PARA A EXECUÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO INDUSTRIAL, COMERCIAL OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, NÃO POLUENTE.

O Povo do Município de Divinópolis, por seus representantes legais, aprova, e eu, na qualidade de Prefeito Municipal, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - A presente Lei estabelece normas para a execução e aprovação de Projeto de Condomínio Horizontal Fechado de uso Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, observadas as demais disposições legais pertinentes.

§1º - Considera-se para fins da presente Lei Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, a área ou gleba destinada à implantação de conjunto de edificações, associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns, como bens do condomínio.

§2º - Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponde à fração ideal de terreno individualizada, dentro da gleba condominial.

§3º - Considera-se área de uso comum àquela que for destinada à construção de vias de circulação internas, praças, áreas verdes, equipamentos urbanos, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

Art. 2º - A área ou gleba a que se refere o §1º do Art. 1º torna-se indivisa e deverá atender às seguintes condições:

I - não impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;

II - não estar situada em locais previstos no art. 3º, da Lei 2.429.

Art.3º - O Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, nos termos da RN 217/2017 do COPAM, sendo permitida a construção de apenas uma unidade em cada unidade condominial.

Art. 4º - Da área total objeto do condomínio, de que trata a presente Lei, no mínimo 15% (quinze por cento), será destinada a Equipamento Público Comunitário, áreas verdes, áreas de praças, áreas de preservação permanente, bem como as áreas adjacentes ao condomínio, destinadas a futuras implantações de vias públicas, áreas “non aedificandi” as margens de rodovias e estradas vicinais, as quais serão obrigatoriamente transferidas ao Município.

§ 1º As áreas destinadas a Equipamento Público Comunitário, a que se refere o

§ 2º As áreas a que se refere o presente artigo, deverão localizar-se fora dos limites da área condominial, podendo ser contíguas, ou não, ao condomínio, e sua localização será previamente aprovada pela Prefeitura, após anuência da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 5º - O Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, obrigatoriamente deverá ser fechado, na sua totalidade, com muro de alvenaria, gradil, tela ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção.

Art. 6º - A declividade máxima das vias de circulação internas, será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único A largura mínima das vias de circulação internas será de 12,00 m (doze metros) e a largura máxima será de 20,00 m (vinte metros), sendo que 1/3 (um terço) da largura da via será destinada à construção de passeios. A largura mínima das vias de pedestres será de 8,00 m (oito metros).

Art. 7º - O sistema viário interno do Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, deverá articular-se com sistema viário público existente ou projetado em um único ponto ou local.

Art. 8º - A área das unidades territoriais privativas, será de no mínimo 500 m² (quinhentos metros quadrados), e no máximo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), sendo a testada mínima de 15,00 m (quinze metros) para as vias de circulação internas, sendo vedado o sub-fracionamento das mesmas.

Art. 9º - Será obrigatória a execução por parte do proprietário da gleba destinada ao Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, as seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - abertura das vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas à compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

II - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

III – construção de sistema de coleta de esgoto sanitário e abastecimento de água potável conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão ou empresa concessionária do serviço público de esgotamento sanitário e distribuição de água potável.

IV – poderá ser instalado sistema de fossa séptica individual, quando não houver rede de esgoto sanitário próxima à área condominial, de acordo com as normas técnicas da ABNT e da concessionária de esgotamento sanitário para o correto funcionamento deste sistema;

V - obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

VI - construção de rede de energia elétrica com iluminação, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VII - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias internas; conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

§ 1º - As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo máximo e improrrogável de 03 (três) anos contados a partir da data de aprovação do condomínio, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico/financeiro que for aprovado pela Prefeitura.

§ 2º - A execução das obras previstas no caput deste artigo, bem como as obras de construção das unidades prediais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil, será necessariamente vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

§ 3º - Os equipamentos e serviços urbanos aprovados, serão mantidos exclusivamente pelo Condomínio.

Art. 10º - No ato da aprovação do projeto pela Prefeitura, o Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, terá a área das respectivas unidades territoriais privativas e comuns definidas como ZI (Zona Industrial).

Art. 11º - Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, o mesmo tornar-se-á indissolúvel, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação as suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - coleta de lixo;

II - manutenção das obras executadas de água potável, drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

Parágrafo único. A responsabilidade dos serviços descritos no caput deste artigo se limita a área condominial e não isenta o condomínio e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias de serviços públicos.

Art. 12º - Para aprovação do Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, pela Prefeitura será observado no que couber, a disposição dos artigos 24, 25, 26, 29, 31, 32, 33 e 34 da Lei Municipal, 2.429 de 29 de novembro 1.988.

Art. 13º - O Condomínio Horizontal Fechado Industrial, Comercial ou de Prestação de Serviços, não poluente, constituído por unidades territoriais privativas, áreas de uso comum, equipamento urbano, área institucional, área verde e de preservação permanente, será sempre aprovado pela Prefeitura, simultaneamente com o licenciamento ambiental.

Parágrafo Único - As edificações a serem construídas no condomínio, serão aprovadas pelo órgão competente da Prefeitura, posteriormente à aprovação, registro e implantação do condomínio, individualmente, nas respectivas unidades territoriais.

Art. 14º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art 15º - Revogam-se as disposições em contrário.

Divinópolis, 08 de Setembro de 2020.

Renato Ferreira
Vereador PSDB

Justificativa:

A demanda por lotes destinados às atividades de pequenas indústrias, de comércio e de prestadores de serviços, tem sido enorme e o município não possui legislação que permita empreendedores oferecerem imóveis com o fim de eliminar essa carência. Diante deste fato é que se propõe este projeto de lei que irá, diante deste mercado potencial, visando proporcionar imóveis adequados à estes usos, propiciando que novas empresas venham a se instalar no município, gerando empregos, renda e impostos. Ressalte-se que diversos municípios, de porte até menores que Divinópolis, possuem legislação própria para atender esta modalidade de parcelamento do solo.

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei ampara-se na tendência revelada pela Lei Municipal nº 6.907, de 22 de dezembro de 2008, a partir das alterações propostas pela Lei Municipal nº 8.385, de 18 de dezembro de 2017, de simplificação das exigências e otimização dos processos de concessão pela municipalidade das correspondentes licenças de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais ou de prestação de serviços no âmbito do Município de Divinópolis.

A legislação municipal que estabelece as diretrizes de uso e ocupação do solo urbano encontra-se desatualizada e impõe prejuízos ao crescimento social e, sobretudo econômico do Município.

A proposta contida no presente projeto pretende oportunizar ao setor técnico do Poder Executivo a decisão pela concessão de licenças de localização e funcionamento a estabelecimentos que encontrem-se em funcionamento no Município em locais cuja atividade se mostre formalmente

em desconformidade com as diretrizes do zoneamento urbano, sem causar prejuízos sensíveis ao meio ambiente, à saúde, à segurança e ao sossego público.

Divinópolis, 18 de março de 2020.

Renato Ferreira
Vereador Primeiro Secretário da Câmara Municipal de Divinópolis