LEI COMPLEMENTAR, Nº268 DE 21 DE DEZEMBRO DE 2011

DISPÕE SOBRE OS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE CHÁCARAS DE RECREIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS** aprovou e eu, **PREFEITO DE ANÁPOLIS**, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Os condomínios urbanísticos de chácaras de recreio observarão os critérios definidos na Lei Complementar do Plano Diretor Participativo do Município de Anápolis e nas leis complementares que a integram.

Art. 2º. Considera-se condomínio urbanístico de chácaras de recreio a divisão de glebas em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 3º. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

I– macrozona urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou Lei Complementar específica;

II– gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

III– quadra: é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículos ou pedestres.

IV– chácara de recreio: unidade imobiliária destinada ao lazer e habitação, sem fins de exploração agro-pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial;

V– áreas destinadas ao uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizados como unidades autônomas;

VI– equipamentos públicos comunitários: os equipamentos destinados à educação, saúde, cultura, lazer e similares;

VII– infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de drenagem pluvial, iluminação pública, pavimentação de vias, pavimentação parcial dos passeios públicos;

VIII– empreendedor: o proprietário do imóvel onde será implantado o condomínio urbanístico de chácaras de recreio;

IX – CAPS: Comissão de Avaliação de Parcelamento do Solo, composta por equipe interdisciplinar competente para análise e aprovação de projetos de condomínio

urbanístico de chácaras de recreio, além das atribuições já definidas na Lei de Parcelamento do Solo, parte integrante do Plano Diretor;

X – unidade autônoma: unidade imobiliária destinada à edificação resultante do condomínio urbanístico;

XI – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico de chácaras de recreio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;

XII – licença urbanística: o documento expedido pelo Poder Executivo que aprova o condomínio urbanístico de chácaras de recreio com diretrizes especiais para unidades autônomas.

Art. 4º. O parcelamento do solo para fins urbanos, além das formas previstas na Lei de Parcelamento do Solo poderá ser feito como condomínios urbanísticos de chácaras de recreio, observando-se os requisitos urbanísticos e ambientais dispostos na legislação federal, estadual e municipal.

Art. 5º. Os condomínios urbanísticos de chácaras de recreio poderão ser implantados na Macrozona Urbana do Município de Anápolis e na área compreendida pela faixa de 5 Km (cinco quilômetros) a partir da BR 153, no trecho compreendido entre a BR 414 e a Plataforma Multimodal.

Parágrafo único. Aplicam-se aos condomínios urbanísticos de chácaras de recreio as disposições do art. 24 e seu parágrafo único da Lei de Parcelamento do Solo – LPS.

Art. 6º. Os condomínios urbanísticos de chácaras de recreio atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – coeficiente mínimo de áreas comuns condominiais e de lazer de 5% (cinco por cento) da área da unidade autônoma;

II – coeficiente de permeabilidade mínimo de 40% (quarenta por cento) da área da unidade autônoma;

III – coeficiente de ocupação máximo de 40% (quarenta por cento) da área da unidade autônoma;

IV – poderá ser exigida pelo Poder Público a reserva de área não-edificante destinada a equipamentos urbanos;

V – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificante de 15m (quinze metros);

VI – será obedecido o afastamento mínimo necessário e previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente;

VII – caso exista Área de preservação Permanente- APP no interior dos condomínios urbanísticos de chácaras de recreio, essa será excluída do cálculo previsto nos incisos II a III deste artigo, e pode estar acoplada à Reserva legal;

VIII – não será permitida a implantação em terrenos com inclinação superior a 30%.

Art. 7º. A unidade de chácara de recreio terá área mínima de 1.200m² (um mil e duzentos metros quadrados) e frente mínima de 20m (vinte metros) para uma via de circulação interna, respeitada a reserva legal existente na gleba.

Art. 8º. O condomínio urbanístico de chácaras de recreio poderá ser cercado por grades, alambrados, cerca viva, muro de alvenaria ou vidro temperado, aramado ou similar, com altura máxima de 3m (três metros) em relação ao perfil natural do terreno.

§ 1º. Caso o empreendedor pretenda utilizar materiais diferentes dos especificados no *caput*, o mesmo deverá formular requerimento para submeter a matéria à apreciação do Poder Público, por meio do seu órgão competente.

§ 2°. Caso o circundado do condomínio urbanístico de chácaras de recreio se der por muro ou por qualquer outra forma que impossibilite a visibilidade do empreendimento, deverá ser garantido, nas divisas voltadas para o logradouro público, 30% (trinta por cento) de

transparência visual com implantação de grades vazadas até ao chão, de forma contínua ou intercalada.

Art. 9º. Nenhuma edificação situada nos condomínios urbanísticos de chácaras de recreio terá altura superior a 10m (dez metros), a contar do piso térreo até a última laje de cobertura.

Art. 10. Os afastamentos mínimos obrigatórios serão: Frontal e fundos: 6m (seis metros); Lateral: 3m (três metros).

Art. 11. Será permitida construção de guarita para controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento, desde que atendidas as exigências do Código de Edificações do Município, e que não haja impedimento à entrada de policiamento, fiscalização e de servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

Parágrafo único. Existindo mais de uma via de acesso ao empreendimento será permitida a instalação de uma guarita para cada via, sendo que, pelo menos uma das entradas deve permitir o acesso de viaturas do Corpo de Bombeiros e Ambulâncias.

Art. 12.Os Condôminos Urbanísticos de Chácaras de Recreio, quando incluídos na macrozona urbana, deverão ter área máxima utilizada de 1.000.000,00 m² (um milhão de metros quadrados), e caso esse limite seja ultrapassado deverá o empreendimento ser objeto de EIA-RIMA, condicionado a aprovação pelo Poder Público.

Parágrafo único-SUPRIMIDO.

Art. 13. Para a implantação dos condomínios urbanísticos de chácaras de recreio será exigida a execução de 100% (cem por cento) da infra-estrutura básica necessária a aprovação do projeto de loteamentos a saber:

I-energia e iluminação pública;
II-vias pavimentadas;
III-sistema de captação de água pluvial;
IV-rede de distribuição de água;
V-esgoto sanitário.

Art. 14. É dever do empreendedor a promoção da acessibilidade da população para o condomínio urbanístico de chácaras de recreio.

Art. 15. O sistema viário interno dos condomínios urbanísticos de chácaras de recreio deverá atender aos mesmos requisitos exigidos na Lei de Parcelamento do Solo, com a peculiaridade de que as vias internas dos mesmos serão consideradas vias locais.

Parágrafo único. Aos condomínios urbanísticos de chácaras de recreio aplicam-se as disposições do inciso VIII do art. 31 da Lei de Parcelamento de Solo.

Art. 16. Nos projetos de condomínios urbanísticos de chácaras de recreio deve ser destinado ao Município um percentual mínimo de 15% (quinze por cento) do total parcelável da gleba, nos moldes do artigo 17 da Lei Complementar nº 132, de 30 de outubro de 2006.

Seção I
Do Procedimento para Aprovação

Art. 17. O processo administrativo para aprovação de condomínio urbanístico de chácaras de recreio será único, podendo ser fracionado em quantos volumes forem

necessários, e seguirá o procedimento previsto nesta Lei, dividido nas seguintes fases sequenciadas:

I - Consulta Prévia;
II - Plano Urbanístico Definitivo;
III - Aprovação do Condomínio;
IV – Ordem de Serviço;
V - Aceite das Obras e Licença Urbanística.

Art. 18. Para o processamento relativo ao condomínio urbanístico de chácaras de recreio, o interessado deverá fornecer à Prefeitura os elementos solicitados em cada fase.

Parágrafo único. Compete à Prefeitura, por seu órgão competente, a fiscalização da implantação das obras de infra-estrutura na medida em que forem sendo executadas e a consequente emissão dos competentes laudos técnicos de vistoria.

Sub-Seção I
Da Consulta Prévia

Art. 19. A consulta prévia é a explicitação dos objetivos gerais do empreendedor, visando obter a manifestação prévia da CAPS, quanto à conveniência do empreendimento, sua localização e adequação às diretrizes do Plano Diretor de Anápolis.

Art. 20. O empreendedor protocolizará requerimento junto à Prefeitura solicitando as diretrizes técnicas para desenvolvimento de seu projeto de condomínio urbanístico de chácaras de recreio.

Art. 21. O requerimento para consulta prévia formulado pelo empreendedor deverá ser instruído com atestado prévio da SANEAGO informando se há ou não disponibilidade de água potável ou declaração formulada pelo empreendedor de utilização de sistema independente de abastecimento de água potável, além da documentação descrita no artigo 22, incisos I a IX e XI da Lei Complementar nº.132, de 30 de outubro de 2006.

Art. 22. O Poder Público avaliará os aspectos técnicos e urbanísticos do requerimento e da documentação apresentada, remetendo os autos à Procuradoria Geral do Município para avaliação da documentação cartorária e tributária, e demais aspectos legais.

§ 1º. A Procuradoria Geral do Município emitirá parecer pelo prosseguimento do processo de condomínio urbanístico de chácaras de recreio ou não prosseguimento com decisão fundamentada e devolverá os autos à CAPS.

§ 2º. A aprovação da Consulta Prévia será através de parecer fundamentado e subscrito pela maioria dos membros da CAPS.

Art. 23. Deferida a consulta prévia, a Administração Pública, por meio do Órgão competente, informará ao empreendedor as diretrizes legais, conforme os usos propostos, a serem observadas para o empreendimento e terão validade de 06 (seis) meses, para fins de apresentação do Plano Urbanístico Definitivo.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo previsto no *caput* sem que o empreendedor tenha executado as diretrizes determinadas ou apresentado o Plano Urbanístico Definitivo, o projeto será rejeitado e o processo arquivado, sem quaisquer ônus para o Poder Público.

Sub-Seção II
Do Plano Urbanístico Definitivo

Art. 24. O empreendedor apresentará o requerimento de avaliação do Plano Urbanístico Definitivo ao Poder Público e solicitará que este seja juntado aos autos de aprovação.

Parágrafo único. Deverá constar do requerimento a identificação do processo de aprovação em andamento.

Art. 25. Do Projeto Urbanístico Definitivo deverá conter:

I - Planta Geral de Quadras sem as chácaras de recreio;

II - Planta Geral de Quadras com as chácaras de recreio;

III - Memoriais Descritivos;

IV - ART/CREA-GO do autor do projeto urbanístico;

V - Projetos Complementares de Infra-estrutura com ART/CREA-GO;

VI - Licença Ambiental de Instalação.

Parágrafo único. O empreendedor deverá apresentar, juntamente com o Projeto Urbanístico Definitivo, o Projeto Técnico Arquitetônico das Edificações que compõem a área comum, com a respectiva anotação de Responsabilidade Técnica – ART do Projeto para a emissão do alvará de construção.

Art. 26. A Planta Geral de Quadras, sem as chácaras de recreio, deverá especificar:

I – quadro-resumo de todas as áreas constantes do projeto, conforme modelo constante do Anexo V-A, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor;

II - todo o sistema viário devidamente nomeado e cotado nos seus eixos, largura de cada via com seus azimutes e curvas de nível, e todas as angulações entre os eixos;

III - todas as áreas públicas constantes de praças e áreas verdes, bem como as áreas de preservação permanente e proteção ambiental, faixas não-edificantes, com suas dimensões, áreas, nomenclaturas e porcentagens respectivas;

IV - todas as quadras em *poliline* no CD com suas dimensões, áreas e numerações respectivas;

V - carimbo da prancha conforme Anexo V-b, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor;

VI - corte transversal das vias internas com as cotas dos passeios e das pistas de rolamento, conforme exigência legal e o disposto no Anexo V-c, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor;

VII - desenho de todos os passeios com suas larguras e curvaturas de esquina nas suas dimensões legalmente exigidas;

VIII - norte magnético;

IX - planta de situação da gleba em relação à trama urbana.

Art. 27. A Planta Geral de Chácaras, com as chácaras de recreio, deverá especificar:

I - todo o sistema viário devidamente nomeado, mas sem seus eixos, angulações e curvas de nível;

II - cotas das larguras de todas as vias internas de circulação, sem as linhas de cotas;

III - cotas e áreas de todas as chácaras e áreas públicas;

IV - numeração de todos os lotes e suas quadras;

V - corte transversal das vias internas com as cotas dos passeios e das pistas de rolamento, conforme exigência legal e o disposto no Anexo V-c parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor;

VI - carimbo da prancha com todas as informações constantes do Anexo V-b, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor;

VII - quadro-resumo de todas as áreas constantes do projeto conforme Anexo V-a, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor;

VIII - planta de situação da gleba em relação à trama urbana.

Art. 28. Os memoriais descritivos deverão conter os elementos previstos no Anexo V-d, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor.

Art. 29. Os Projetos Complementares de infra-estrutura compreendem:

I - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com ART e aprovação da CELG;

II - rede de distribuição de água potável, com ART de execução, devidamente aprovado;

III - rede de captação de águas pluviais, com planta geral na escala 1:1000, (considerando toda a bacia de contribuição e destino final das águas captadas pelo sistema de drenagem e o Manual de Drenagem Urbana, constante do Anexo VI parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor), com ART.

Art. 30. A Administração Pública terá o prazo de 40 (quarenta) dias úteis para avaliar, aprovar ou rejeitar o plano urbanístico definitivo.

Sub-Seção III
Da Ordem de Serviço

Art. 31. Deferido o Projeto Urbanístico Definitivo a Prefeitura, por meio de seu órgão competente, emitirá Ordem de Serviço para execução das obras de infra-estrutura e consequente implantação do condomínio urbanístico de chácaras de recreio, de acordo com as determinações contidas na presente Lei Complementar.

Parágrafo único. Nenhuma obra de infra-estrutura será iniciada sem Ordem de Serviço emitida pela autoridade competente.

Art. 32. A ordem de serviço para execução das obras terá validade de 02 (dois) anos, a partir da aprovação do Projeto Urbanístico Definitivo.

Art. 33. A validade da ordem de serviço poderá ser prorrogada por mais 01 (um) ano, caso não sejam executadas as obras por motivo de força maior, a pedido do empreendedor.

Sub-Seção IV
Da Fiscalização das Obras de Infra-Estrutura e do seu Aceite

Art. 34. A Administração Pública, por seu órgão competente, fiscalizará as obras de infra-estrutura, mediante vistoria *in loco*, emitindo Laudos Técnicos que farão parte do processo respectivo do condomínio urbanístico de chácaras de recreio.

§ 1º. A Administração Pública poderá recusar qualquer obra executada ou em andamento e exigir as necessárias alterações e adequações, sempre que a execução não estiver de acordo com os projetos aprovados.

§ 2º. Ao constatar qualquer irregularidade na execução dos serviços de infra-estrutura, em relação aos projetos aprovados, mediante elaboração de Laudos Técnicos, poderá a Administração Pública proceder o embargo dos mesmos.

§ 3º. Em havendo irregularidades, o prazo de validade da Ordem de Serviço será imediatamente interrompido, sem qualquer ônus para o Poder Público.

Art. 35. Ao empreendedor será concedido o prazo de 60 (sessenta) dias úteis para a correção das obras irregularmente executadas.

§ 1º. Corrigidas as irregularidades, o empreendedor solicitará à CAPS, através de requerimento próprio, a revogação do Embargo e a permissão para a continuidade dos serviços de infra-estrutura.

§ 2º. Caso o empreendedor não atenda à notificação no prazo estipulado por motivo de força maior, a CAPS poderá prorrogar o prazo por igual período ou até que cessem tais motivos.

§ 3º. O empreendedor deverá comunicar através de requerimento à CAPS, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias do prazo final da notificação, a ocorrência dos fatos impeditivos previstos no parágrafo anterior.

Art. 36. Concluídas as obras de infra-estrutura caberá ao empreendedor, por meio de requerimento solicitar ao Poder Público a liberação do Decreto de Aprovação do empreendimento.

Parágrafo único. O aceite das obras de infra-estrutura fica condicionado à obediência aos projetos aprovados e constantes do processo de parcelamento, mediante Laudo Técnico Conclusivo.

Art. 37. A Administração Pública, por meio de seu órgão competente, terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para aceitar, recusar ou propor alterações nas obras implementadas no condomínio urbanístico de chácaras de recreio.

Parágrafo único. O prazo previsto no *caput* será contado a partir do recebimento da comunicação de conclusão das obras e o consequente pedido de aprovação do condomínio urbanístico de chácaras de recreio pela Prefeitura.

Sub-Seção V
Da Aprovação do Condomínio Urbanístico de Chácaras de Recreio e da Licença Urbanística

Art. 38. O projeto urbanístico definitivo será tecnicamente aprovado, e após, será encaminhado à Procuradoria Geral para emissão de Parecer final, e, posterior emissão do decreto de aprovação do condomínio urbanístico de chácaras de recreio pelo Prefeito.

Parágrafo único. Após a publicação do decreto de aprovação, os autos referentes ao projeto de condomínio urbanístico de chácaras de recreio serão remetidos ao Cadastro Técnico Municipal – CTM para as providências pertinentes ao cadastro.

Art. 39. A implantação e a manutenção da infra-estrutura e áreas comuns do condomínio são de exclusiva responsabilidade do empreendedor e condôminos, sem quaisquer ônus para os cofres públicos.

Art. 40. Aos condomínios urbanísticos integrados à edificação aplicam-se, no couber, as disposições do art. 70 da Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 41. Os condomínios podem ter regime urbanístico diferenciado para ocupação do solo, desde que não sejam inferiores aos limites mínimos estabelecidos na Lei do Plano Diretor.

Parágrafo único. Compete ao Poder Público, por seus órgãos competentes, analisar e dirimir os casos omissos a esta Lei Complementar.

Seção II
Do Registro do Condomínio Urbanístico de Chácaras de Recreio

Art. 42. Aprovado o projeto de condomínio urbanístico de chácaras de recreio, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário competente dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pela legislação federal pertinente.

§ 1º. As áreas destinadas ao uso público, quer estejam localizadas dentro ou fora do perímetro do condomínio urbanístico de chácaras de recreio, passam a integrar o patrimônio público imobiliário concomitantemente ao registro do empreendimento.

§ 2º. É vedada a doação ou transferência, a qualquer título, de áreas verdes, de sistemas de lazer incorporados ao patrimônio público, em razão de registro de condomínio urbanístico de chácaras de recreio, exceto quando se tratar de concessão administrativa de uso das referidas áreas em favor da associação condominial responsável pela administração do condomínio, devidamente constituída na forma da legislação pertinente.

Art. 43. O registro do condomínio urbanístico de chácaras de recreio só poderá ser cancelado:

I- por decisão judicial;

II- a requerimento do empreendedor, com anuência do Município, enquanto nenhuma chácara de recreio tenha sido objeto de contrato;

III- a requerimento conjunto do empreendedor e de todos os adquirentes das chácaras de recreio, com anuência do Município.

Art. 44. A Prefeitura poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se estiver realizado melhorias com aplicação de verbas públicas na área do condomínio ou em suas adjacências.

Art. 45. Nas hipóteses dos incisos II e III, do artigo 43 desta Lei, o oficial do registro de imóveis publicará, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

Art. 46. A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área parcelada.

Art. 47. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

MUNICÍPIO DE ANÁPOLIS, 21 de dezembro de 2011.

Antônio Roberto Otoni Gomide
Prefeito de Anápolis

Andréia de Araújo Inácio Adourian
Procuradora Geral do Município

ANAPOLIS
PREFEITURA
MUNICIPAL:01
067479000146

Assinado de forma digital por ANAPOLIS PREFEITURA MUNICIPAL:01067479000146
DN: c=BR, st=GO, l=ANAPOLIS, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CNPJ A3, ou=Autenticado por Certisign Certificadora Digital, cn=ANAPOLIS PREFEITURA MUNICIPAL:01067479000146
Dados: 2012.12.20 11:14:44 -02'00'