



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO
Conselho Municipal do Plano Diretor
COMPLAD
Criado pela Lei nº 4759 de 06/11/2007.

RELATÓRIO 01/2022

ANÁLISE AO PROJETO DE REVISÃO DA LEI MUNICIPAL Nº 5878/2014
- CONDOMÍNIO DE LOTES

O presente relatório tem como finalidade elucidar os trâmites de análise do projeto de revisão da Lei Municipal nº 5878/2014, que estabelece parâmetros para a instituição de condomínios de lotes no Município de Montenegro, e, ainda, emitir parecer do Conselho quanto ao projeto encaminhado pela Administração Municipal.

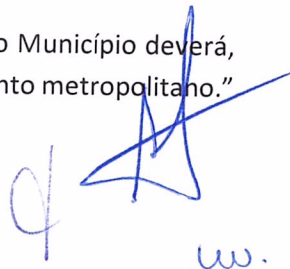
O projeto de lei foi encaminhado ao COMPLAD em abril de 2022 e apresentado pela Administração na reunião ordinária do dia 19/04/2022. Após, abriu-se prazo para manifestação das entidades quanto ao projeto apresentado.

Na reunião ordinária do dia 17/05/2022, definiu-se a Relatoria do projeto de lei, composta pelo Presidente Marcelo Cardona, Secretária Valéria Wollmann e o conselheiro André Schoellkopf. Na mesma ocasião, estipulou-se que a data de entrega das sugestões seria até a reunião ordinária de julho de 2022. Não havendo questionamentos até a data programada, estendeu-se o prazo para manifestações até o dia 26/07/2022.

A relatoria recebeu questionamentos e sugestões da ACI, no dia 19/07/2022, através de ofício, referente aos artigos 6, 7, 8, 10 e 16 - V. Tendo em vista as alterações realizadas no Art. 6º, aumentando a área mínima dos lotes e a testada mínima, estabelecendo a obrigatoriedade de passeio nos logradouros internos do empreendimento e estacionamento de visitantes, assim como o aumento de percentual de áreas públicas nos artigos 7 e 8, e, limitando-as a um raio de 700m, a posição da entidade é de que a lei ao invés de viabilizar os empreendimentos, acabou restringindo-os. Desta forma, sugeriu que estes parâmetros sejam melhor estudados.

No Art. 10. "Em Zonas Residenciais (ZR), o condomínio de lotes por unidade autônoma deverá respeitar a testada máxima contínua de 100,00m (cem metros). Em Zonas de Expansão da Ocupação, o condomínio de lotes por unidade autônoma deverá respeitar a testada máxima contínua de 150,00m (cento e cinquenta metros)." A entidade acredita que o limite de testada pode ser um impeditivo para a implantação de condomínios, principalmente em áreas consolidadas.

No Art. 16 - V "§ 3.º Para aprovação dos projetos de loteamento, o Município deverá, necessariamente, exigir a apresentação da anuência do órgão de planejamento metropolitano."


w.

A entidade sugeriu alterar a redação conforme as exigências da Metroplan, visto que nem todos os empreendimentos são analisados pelo órgão metropolitano.

Na reunião da relatoria do dia 29/07/2022, os membros da Administração Municipal se comprometeram a reestudar alguns pontos e alterar o que for considerado pertinente. Na reunião da relatoria do dia 02/08/2022, a Administração apresentou a seguinte redação:

“Art. 6.º (Antigo Art. 5º) O condomínio de lotes por unidade autônoma deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

I – os lotes terão área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II – as pistas de rolamento dos acessos deverão ter, no mínimo, largura de 6,00m (seis metros) e 1,5m de passeio de cada lado;

~~III – os lotes deverão ter testada mínima de 6,00m (seis metros);~~

III – os lotes deverão ter testada mínima de 5,00 (cinco metros);

IV – todos os lotes deverão ter frente para os acessos;

~~V – possuir estacionamento para visitantes, no mínimo, uma vaga para cada três lotes;~~

~~VI – os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);~~

~~VII – o recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 4,00m (quatro metros);~~

VII – o recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 2,00m (dois metros);

VIII – a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento aplicável aos lotes são os estabelecidos pela legislação municipal para a zona do empreendimento.

IX – possuir local destinado à recreação infantil, aparelhado com brinquedos e/ou equipamentos de ginástica.

Art. 7º. (Antigo Art. 15) Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta lei deverão ter um percentual mínimo de ~~25% (vinte e cinco por cento)~~ 15% (quinze por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação e áreas verdes. ~~o mesmo se aplicando aos empreendimentos que já estejam aprovados, com estudo de viabilidade técnica em tramitação ou já aprovado.~~

(...)

Art. 8º. (Antigo Art. 16) Além do previsto no § 2.º do art. 15 7º, os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta lei deverão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o percentual mínimo de ~~15% (quinze por cento)~~ 10% (dez por cento) da área total parcelada como área pública verde ou institucional, que poderá ser fracionada em 3 (três) módulos, respeitado o mínimo de 5% (cinco por cento) para cada módulo.

§ 1.º O percentual referido no *caput* poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em valor inferior a ~~15% (quinze por cento)~~ 10% (dez por cento) do valor de mercado da área a ser parcelada, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado por lei ordinária.

(...)



lw.

V - Projeto urbanístico aprovado pela Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano e Regional - Metroplan, em caso de:

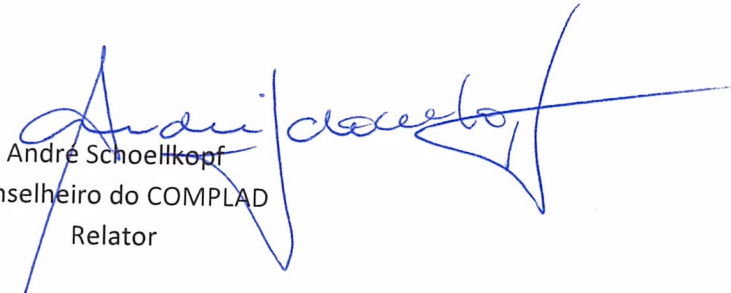
- a) imóvel localizado em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico e arqueológico, assim definidos na forma da lei;
- b) imóvel localizado em área limítrofe do município ou em mais de um município ou ainda em regiões de fronteiras interestaduais ou internacionais;
- c) empreendimento com área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

(...)

§ 2.º Consideram-se áreas limítrofes de municípios, para os fins do disposto neste artigo, as adjacentes a até 500m (quinhentos metros) das respectivas divisas.”

Não havendo mais sugestões das entidades quanto ao projeto de lei apresentado, o entendimento do Conselho é que o projeto de lei deve ser encaminhado ao Poder Legislativo acompanhado do presente parecer, assim como dos questionamentos das entidades e alterações realizadas pela Administração, para que os documentos possam ser analisados pelos vereadores e pela comunidade nas audiências públicas.

Montenegro, 16 de agosto de 2022.



André Schoellkopf
Conselheiro do COMPLAD
Relator



Valéria Wollmann
Secretária do COMPLAD
Relatora



Marcelo Cardona
Presidente do COMPLAD
Relator