PROJETO DE LEI Nº /2019

Institui o Condomínio de Lotes, altera e acrescenta artigos e quadros à Lei nº 9.148/2016 – LOUOS e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 1º Fica instituído o condomínio de lotes no Município de Salvador em consonância com a Lei Municipal nº 9.148/2016 – Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo – LOUOS, Lei Municipal nº 9.069/2016 – PDDU, Lei Municipal nº 9.281/2017 – Código de Obras, sendo-lhe aplicável as disposições da Lei Federal nº 4.591/64 e as decorrentes do art. 1.358-A do Código Civil Brasileiro.

Art. 2º Fica acrescido o artigo 76-A à Lei nº 9.148/2016 – LOUOS, instituindo o CAPÍTULO III ao Título IV – DO PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO, com a seguinte redação:

CAPÍTULO III

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 76-A. Poderá ser aprovado pelo Município, após o cumprimento das regras relativas ao parcelamento do solo, o condomínio de lotes para fins residenciais ou comerciais, caracterizado como empreendimento formado por partes designadas de lotes, unidades autônomas imobiliárias, que são de propriedade exclusiva, e por partes que são propriedade comum dos condôminos, com suas respectivas frações ideais, áreas comuns e vias de circulação interna. (NR)

§ 1º É obrigatório o parcelamento prévio, com aplicação das regras específicas contidas nesta Lei, para a instituição do condomínio de lotes.

§ 2º As normas previstas no Código Civil para o condomínio edilício se aplicam ao condomínio de lotes exclusivamente às relações entre os condôminos.

§ 3º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição, mediante convenção do condomínio, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º A aprovação do projeto de condomínio de lotes obedecerá ao seguinte:

PROJETO DE LEI Nº /2019

I – o projeto deverá indicar a delimitação física das unidades autônomas;
II - o projeto deverá indicar a delimitação física das áreas públicas, se houver;
III – as unidades autônomas resultantes dos condomínios de lotes deverão ser aprovadas com as respectivas áreas privativas e frações ideais;
IV – a implantação e a manutenção de todas as áreas comuns do condomínio, infra e supraestrutura, incluindo vias internas e coleta de resíduos sólidos domiciliares, serão de responsabilidade do condomínio juridicamente constituído, em conformidade com as normas municipais que disciplinam a matéria;

§ 5º A área mínima para aprovação do condomínio de lotes será de 1.500 m2 (um mil e quinhentos metros quadrados).

§ 6º A área máxima para aprovação do condomínio de lotes será de 50.000 m2 (cinquenta mil metros quadrados).

§ 7º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 8º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 9º Deverão ser adotadas medidas mitigatórias para evitar grandes extensões de muros, aplicando-se as normas respectivas contidas nesta Lei e no Código de Obras.

§ 10. 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. (NR)

Art. 3º Fica acrescido ao QUADRO 01 A – CONCEITOS, da Lei nº 9.148/2016 – LOUOS observada a ordem alfabética, o seguinte conceito:

"C - Condomínio de Lotes – CL: empreendimento aprovado pelo Município, resultante de parcelamento prévio, formado por partes designadas de lotes, unidades autônomas imobiliárias, que são de propriedade exclusiva, e por partes que são propriedade comum dos condôminos, com suas respectivas frações ideais, áreas comuns e vias de circulação interna."

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 4º Fica acrescido o art. 27-A à Lei nº 9.148/2016, com a seguinte redação:

"Art. 27-A. As glebas ou lotes que possuam sistema viário de acesso local, oriundo exclusivamente da Zona de Centralidade Municipal – ZCLMu – da Avenida Vasco da Gama, sem que disponha de qualquer

PROJETO DE LEI Nº /2019

outra opção de acesso, configurando rua sem saída, poderão absorver os usos e parâmetros definidos para esta zona, independente da aplicação das condições de instalação por subcategoria de uso em função da classificação viária estabelecidas no QUADRO 11 - A.

Parágrafo único. O licenciamento de empreendimento, nas condições descritas no § 1º, está sujeito à aprovação de plano funcional, que objetiva minimizar os impactos de tráfego, cuja execução será efetuada às custas exclusivas do empreendedor." (NR)

Art. 5º Fica alterado o § 3º, do art. 105, da Lei nº 9.148/2016 – LOUOS, com a seguinte redação:

Art. 105. .....

.....

§ 3º Nos casos de terrenos com mais de uma frente, as disposições previstas no parágrafo 2º do art. 87 serão aplicadas de forma conjugada com a aplicação das fórmulas estabelecidas no inciso III deste artigo." (NR)

Art. 6º Fica acrescido a observação (d) no rodapé do QUADRO 10 da LOUOS, com a seguinte redação:

"Quadro 10

.....

Observações:

(d) Poderá ser implantado o condomínio de lotes em todas as zonas, exceto ZDE, ZUE, ZEM, ZUSI, ZIT, Loteamento Vela Branca e Loteamento Itaigara. (NR)

Art. 7º Fica acrescido uso nR2-03 no QUADRO 11 A da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos nR2–02 e nR2-04, com as mesmas restrições destes.

Parágrafo único. Fica acrescida as observações "b" e "c" no rodapé do Quadro 11 - A da LOUOS com a seguinte redação:

"Quadro 11 A

.....

Observações:

.....

PROJETO DE LEI Nº /2019

(b) A Subcategoria de Uso nR2-03 – Grupo 03-10, fica permitido ocorrer em Via Coletora I (VC I), Via Arterial I (VA I), Via Arterial II (VA II) e Via Expressa (VE).”

(c) Poderá ser implantado o condomínio de lotes em todas as vias, exceto VP. (NR)

Art. 8º Fica acrescido o uso ID1-11 no QUADRO 11 A da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos ID1-02 e ID1-12, com as mesmas restrições destes.

Art. 9º Fica acrescido o uso ID1-11 no QUADRO 11 B da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos ID1-02 e ID1-12, com as mesmas restrições destes.

Art. 10. Fica acrescido o uso ID3-10 no QUADRO 11 A da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos ID3-08 e ID3-11, com as mesmas restrições destes.

Art. 11. Fica acrescido o ID3-10 no QUADRO 11-B da LOUOS, na coluna de Subcategoria de Uso, entre os usos ID3-08 e ID3-11, com as mesmas restrições destes.

Art. 12. Fica acrescido no QUADRO 11 B da LOUOS, a letra “L” na coluna NÚMERO DE VAGAS / Carga e Descarga, para os usos nR1-08 e nR2-08.

Art. 13. Fica alterada a observação “L” no rodapé do Quadro 11 B que passa a ter a seguinte redação:

“Quadro 11 B

.....

Observações:

(L) Exceto para estacionamento, edifício garagem, locação de veículos e estacionamentos e garagens de veículos pesados, máquinas, ônibus, veículos de socorro, de reboque, ambulâncias e taxis. (NR)

Art. 14. Fica acrescida a observação “M” no rodapé do Quadro 11 B que passa a ter a seguinte redação:

“Quadro 11 B

.....

Observações:

(M) O número de vagas para condomínio de lotes será calculado de acordo com a atividade proposta. (NR)

PROJETO DE LEI Nº /2019

Art. 15. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar esta Lei, no que couber.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, em de setembro de 2019.

ANTONIO CARLOS PEIXOTO DE MAGALHÃES NETO
Prefeito