

Instrução UGPUMA n.º 06, de 24 de abril de 2020

Orienta a aplicação do parágrafo 2.º do artigo 228 da Lei n.º 9.321/2019

Aos Departamentos de:
Urbanismo – DEURB
Licenciamento de Obras e Instalações - DELOI

Da finalidade do parágrafo segundo do artigo 228 da Lei n.º 9.321, de 11 de novembro de 2019, que é a de permitir a instalação de conjuntos habitacionais em terrenos considerados lotes, nos termos definidos na referida Lei, sem a necessidade prévia de projeto das edificações, resultam as seguintes orientações:

1. O projeto de condomínio de lotes em terreno de maior dimensão, também considerado lote nos termos da Lei n.º 9.321/2019, deve atender a todas as condições definidas nos artigos 228 a 232 para a elaboração e apresentação de projetos de Conjuntos de Unidades Habitacionais Isoladas Horizontalmente, Categoria Hab. 3.2., exceto no que se refere aos projetos das edificações descritos nos incisos I e II do artigo 232;
2. A fração de terreno associada a cada lote, com área igual ou superior à cota mínima de terreno por unidade habitacional definida para a respectiva zona de uso do solo, será constituída da soma da área de uso privativo com a fração da área de uso comum;
3. A fração da área de uso comum associada a cada lote deverá ser proporcional à respectiva área de uso privativo;
4. O projeto deverá apresentar, além dos elementos descritos nos artigos 228 a 232 da Lei n.º 9.321/2019, o seguinte:
 - Um quadro demonstrando as áreas de uso privativo e de uso comum de cada lote e;
 - Os parâmetros de ocupação do solo, isto é, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade, aplicáveis à área de uso privativo de tal forma que sejam atendidos os respectivos limites em relação ao terreno do condomínio.

5. Os projetos das edificações poderão ser apresentados isoladamente para cada lote e deverão atender aos parâmetros de ocupação do solo definidos no projeto.
6. Deverá ser garantida a permeabilidade visual dos muros ou elementos de fechamento do condomínio ao longo das divisas com vias ou áreas públicas externas.
7. Será considerada garantida a permeabilidade visual quando os muros ou elementos de fechamento forem dotados de aberturas compreendidas até a altura de 2,00 (dois) metros do piso da calçada, com área mínima de 30% da superfície total fechada.
8. Os fechamentos ao longo de vias públicas externas, no sentido longitudinal, deverão prever o plantio de árvores a cada 10,00 (dez) metros, intercaladas entre módulos dos muros.
9. Ao longo dos módulos dos muros sem permeabilidade visual deverão ser plantados e mantidos arbustos ou trepadeiras, com o propósito de reduzir o impacto sobre a paisagem urbana.
10. A execução e manutenção dos passeios ao longo de muros de fechamento paralelos à via pública será de responsabilidade do condomínio.
11. Os condomínios com duzentos ou mais lotes estão sujeitos à elaboração dos Estudos de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito, avaliados à partir da área máxima de ocupação do terreno.

Sinésio Scarabello Filho

Gestor de Planejamento Urbano e Meio Ambiente