



**EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS  
UNIFAMILIARES E CONDOMÍNIO DE LOTES –  
IN 010/SMHDU/GAB/2023**

**Art. 1º.** Nos Condomínios Residenciais Unifamiliares, aprovados nos termos das legislações de Planos Diretores anteriores, cada unidade autônoma poderá ser constituída apenas de uma residência unifamiliar e de uma edícula auxiliar.

**Art. 2º.** Nos Condomínios de Lotes, aprovados com base no Plano Diretor de 2023, a ocupação das unidades autônomas deve observar a Tabela de Limites de Ocupação e Adequação de Usos estabelecidos para o zoneamento em que estão inseridas.

**Art. 3º.** Os afastamentos frontais para vias públicas deverão atender ao disposto no art. 73, art. 73-A e no Anexo C14 do Plano Diretor.

**Art. 4º.** Os afastamentos laterais, de fundos e os frontais para vias de circulação interna deverão ser de, no mínimo, 1,50 m em edificações cuja altura de fachada seja de até 9,50 m, medido no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica.

§1º Será admitida a ausência destes afastamentos em até 1/4 do perímetro da área de uso exclusivo, desde que não haja aberturas nos afastamentos laterais e de fundos.

§2º Além do disposto no §1º, as edículas também serão dispensadas dos afastamentos de fundos e laterais desde que possuam um só pavimento, com altura máxima de cumeeira de 4,50 m e profundidade inferior a 6,00m, desde que não cubram janelas nem poços de ventilação.

§3º Ficam autorizados sobre a área dos afastamentos mencionados no caput deste artigo os elementos dispostos no art. 75-A do Plano Diretor.

**Art. 5º.** Os afastamentos laterais, de fundos e os frontais para vias de circulação interna deverão ser de, no mínimo, 3,00 m em edificações com altura de fachada superior a 9,50 m, considerando o nível natural da respectiva fachada, respeitando o mínimo de 1/7 da altura da fachada.

**Art. 6º.** O afastamento entre a edificação principal e a edícula será de 1,50 m quando interceptar ou cobrir janelas.

**Art. 7º.** Não serão objetos de análise pelo órgão de licenciamento os elementos instalados no interior do condomínio e entorno da edificação, como muros, depósito temporário de lixo, central de gás, medidores de água e energia elétrica, caixa de correspondências, acessos, calçada, que deverão atender às regras internas estabelecidas pelo condomínio, salvo quando situados no afastamento frontal obrigatório para vias públicas.

**Parágrafo Único.** Os muros e elementos situados no afastamento frontal obrigatório para vias públicas e os muros nos limites do condomínio deverão obedecer ao regramento das normas gerais específicas.

**Art. 8º.** A análise urbanística para fins de licenciamento das edificações limita-se às leis municipais, estaduais ou federais pertinentes, sendo de responsabilidade exclusiva do proprietário e do responsável técnico pelo projeto o atendimento à regulamentação interna do condomínio.

**Art. 9º.** No art. 108 do Plano Diretor onde se lê: “aprovação de condomínios residenciais unifamiliares”, leia-se: “aprovação de condomínios de lotes”.

## PLANO DIRETOR 2023

**Art. 105** Nos condomínios de lotes serão discriminadas as partes comuns e a fração ideal correspondente a cada unidade, bem como as áreas de uso exclusivo de cada unidade autônoma.

**Art. 108** A aprovação de condomínios residenciais unifamiliares ficará condicionada à doação ao Município de áreas públicas de lazer e institucional, no percentual máximo, exigível pelo Município, de 15% da área total parcelável, conforme as diretrizes e percentuais exigíveis ao loteamento.

**Parágrafo único.** O empreendedor deverá executar às suas expensas, na área verde de lazer, projeto paisagístico com equipamentos, previamente aprovado pelo Município.

**Art. 110** Os limites de ocupação das áreas de uso exclusivo e de áreas comuns serão os mesmos estabelecidos nas leis de zoneamento para a área em que se situarem os condomínios.

**Parágrafo Único.** Os limites de ocupação em condomínios de lote em APL-E serão calculados com base na área total dos lotes resultantes.

**Art. 113** Quando, para a implantação do condomínio, houver a necessidade de extensão de via pública existente, a via deverá ser executada e transferida ao Município, não se enquadrando como loteamento.

**Art. 114** Nos condomínios de lotes os equipamentos e estruturas de esgotamento de águas pluviais, disposição de esgoto sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica serão implantados e mantidos pelo condomínio.