CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

Lei nº 6.414 de 13 de Junho de 2013

Altera artigos da Lei de Parcelamento do Solo, Lei nº 4.875/2006, à luz do novo Plano Diretor Estratégico do Município de Araxá, Lei nº 5.598/2011.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ**, com a Graça de Deus aprova e eu, Prefeito sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º – Ficam alterados os artigos 1º, 3º, 4º, 12, 15, 16, 17, 19, 20, 23, 25, 29, 45 e 47, todos da Lei Municipal nº 4.875/2006, que dispõe sobre o parcelamento do solo, passando a vigorar com as seguintes redações:

Art.1º – O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Araxá, rege-se por esta Lei, denominada Lei de Parcelamento do Solo, e atende ao disposto no artigo 125 da Lei Municipal 5.998, de 20 de junho de 2011 – Lei do Plano Diretor Estratégico.

Parágrafo único – Aplicam-se aos parcelamentos do solo para fins urbanos as disposições sobre licenciamento e outras estabelecidas na legislação ambiental.

Art. 3º – Para efeito de aplicação desta Lei, consideram-se as seguintes definições:

I – Área de Preservação Permanente (APP): parcela do território, de domínio público ou privado, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de proteger os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, a fauna, a flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, e outros espaços assim definidos como tal pelo Código Ambiental do Município de Araxá;

II – Área Rural: a parcela do território destinada à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral;

III – Área Urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural;

IV – Áreas Destinadas a Uso Comum dos Condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;

V – Áreas Institucionais: São as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

VI – Áreas Verdes: compreendem as praças, jardins públicos, parques urbanos, hortos florestais, áreas arborizadas de clubes esportivos e sociais, de chácaras urbanas e de condomínios e áreas de lazer previstas nos projetos de parcelamentos e urbanização;

VII – Autoridade Licenciadora: o Poder Público Municipal responsável pela concessão da licença urbanística do parcelamento ou do projeto de consolidação e regularização urbanístico - ambiental que integra a regularização fundiária;

VIII – Condomínio Urbanístico: a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes

a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;

IX – Desdobro – é a subdivisão de lotes integrantes de parcelamento aprovado anteriormente à esta Lei;

X - Desmembramento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XI – Equipamentos comunitários: São as instalações e espaços destinados às atividades dos equipamentos de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e convívio social e similares;

XII – Equipamentos urbanos: São as instalações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, lixo e outros de interesse público;

XIII- Faixa " non aedificandi": é a limitação que não retira a propriedade e nem impede que o dono da terra a utilize em qualquer outro fim que não seja a edificação na faixa estabelecida;

XIV – Faixa de domínio Público: é a área de terreno necessária à construção e operação de estradas, rodovias, ferrovias ou obras públicas e que se incorpora ao domínio público;

XV – Fração Ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;

XVI – Gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

XVII – Infra - estrutura Básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e solução de manejo de águas pluviais;

XVIII – Infra – estrutura Complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra – estrutura básica;

XIX – Licença Ambiental: ato administrativo pelo qual o órgão competente estabelece as condições e restrições de natureza ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XX – Licença Urbanística: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXI – Licenciamento Integrado: procedimento da autoridade licenciadora e dos órgãos competentes do SISNAMA, necessários à concessão das licenças urbanísticas, ou do projeto de parcelamentos do solo para fins urbanos, ou do projeto de consolidação e regularização que o ato administrativo decorrente seja único, produzindo igualmente todos os efeitos jurídicos urbanísticos e ambientais;

XXII – Logradouro Público: é a expressão que designa, entre outros, rua, avenida, travessa, passagem, via de pedestres, viela, baia de retorno, passarela, praça, parque, alameda, largo, beco, ladeira, viaduto, ponte, túnel, rodovia, estrada ou caminho de uso público;

XXIII – Lote: é a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento realizado no termos desta Lei;

XXIV – Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei;

XXV- Loteamento fechado: é o loteamento a cujos adquirentes, reunidos em associação que os represente, o poder público autoriza o fechamento, com controle de acesso, mas respeitando o livre acesso das pessoas às áreas públicas, mediante condicionamentos definidos pela Lei nº 5.527 de 05 de agosto de 2009;

XXVI – Loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das

vias públicas ou logradouros públicos existentes;

XXVII – Parcelamento de pequeno porte: o parcelamento de gleba ou lote com área total inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

XXVIII – Quadra: é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como dividas o próprio loteamento;

XXIX – Remembramento ou Unificação: é a junção de glebas ou lotes, edificados ou não, para a formação de um único terreno;

XXX – Unidade Autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei.

Art. 4º – Esta Lei disciplina os projetos de loteamentos, desmembramentos, desdobros, condomínios urbanísticos e unificações de terrenos no Município de Araxá, observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no art. 2º da Lei nº10.257 de 10 de julho de 2001, pela legislação federal e estadual pertinentes, pelo PDE e pela LUOS e os seguintes princípios:

I – função social da propriedade;

II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assetamentos humanos;

III – urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V – ocupação prioritária dos vazios urbanos;

VI – recuperação pelo Poder Público das malhas viárias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;

VII – acesso universal aos bens de uso comum do povo, em especial aos corpos d'água, à orla fluvial, às áreas verdes e áreas de preservação permanente;

VIII – preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

Art. 12º – Além das restrições impostas ao parcelamento do solo, em função da legislação federal, estadual e municipal, não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes áreas:

I – de preservação permanente – APP's e de interesse ambiental – AIA's, definidas nos artigos 56 e 58, respectivamente;

II – alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

III – aterradas com material nocivo à saúde pública, inclusive lixo;

IV – onde a declividade seja superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas estabelecidas pelo órgão de regulação urbanística;

V – sujeitas a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

VI – em bordas de tabuleiros ou chapadas a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100,00 m (cem metros) em projeção horizontal;

VII – onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VIII – que integram Unidades de Conservação de que trata a Lei Federal nº 9.985, de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

IX – total ou parcialmente florestadas, em prévia manifestação dos órgãos competentes;

X – em locais onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

XI – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis e normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

XII – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra - estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

XIII – VETADO

Parágrafo único – São considerados não edificáveis as seguintes áreas do território municipal:

I – as áreas de preservação permanente – APP;
II – as áreas de interesse ambiental, estabelecidas por lei como não-edificáveis;
III – as faixas localizadas fora do perímetro urbano de, pelo menos, 15 (quinze) metros do longo das margens de rodovias federais, estaduais e municipais, ferrovias e dutos e das redes de alta tensão, ressalvadas as exigências da legislação específica.

CAPÍTULO IV

Dos Requisitos Urbanísticos e Ambientais para Parcelamento

Art. 15º. As áreas destinadas ao sistema de circulação, ao uso institucional, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes e os espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação calculada pela seguinte fórmula:

D = P/SG
Onde
D = Densidade de Ocupação;
P = População prevista para a gleba: valor obtido plea multiplicação Domicílio Ocupado (M.M.DCO.) apurado pelo último censo do IBGE.
SG = Área total da gleba expressa em hectares.
Parágrafo único: É prerrogativa do IPDSA a análise e aprovação dos requisitos urbanísticos e ambientais definidos pelo PDE, pela LUOS e por esta Lei.

SESSÃO I

Lotes e Quadras

Art. 16º. Os lotes de terreno, conforme a área de urbanização em que situem, terão área e testada mínimas segundo os padrões estabelecidos a seguir:
1 – Área de Consolidação Urbana (ACU) e Área de Expansão Urbana (AEU)
a) Loteamentos e desmembramentos na Zona Comercial 1 (ZC1), Corredor Comercial 1 (CC1), Zona Comercial 2 (ZC2), Corredor Comercial 2 (CC2), Zona Comercial 3 (ZC3), Corredor Comercial 3 (CC3), Zona Comercial 4 (ZC4), Corredor Comercial 4 (CC4), Zonas
b) dos Micro- Distritos Industriais (ZMDI), Zonas Residencial 1 (ZR1) e na Zona Residencial 2 (ZR2):
Área mínima = **300,00m² (trezentos metros quadrados);**
Testada mínima = 12,00 m (doze metros);
c) Loteamento nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):
Área mínima = 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados);
Testada mínima = 12,00 m (doze metros);
d) Loteamentos Fechados de Interesse Social na Zona Residencial 2 (ZR2) e nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):
Área mínima = 1.080,00m² (um mil e oitenta metros quadrados);
Testada máxima = 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);
e) Loteamentos na Área de Expansão Urbana (AEU):
Área mínima = 300,00m² (trezentos metros quadrados);
Testada mínima = 12,00m (doze metros);

II – Área de Urbanização Restrita (AUR)

a) Loteamentos e desmembramentos de chácaras na Zona Residencial 3 (ZR3) E Zona de Consolidação de Atividade Turística (ZCAT):

Área mínima = 3.000,00m² (três mil metros quadrados);

Testada mínima = 30,00m (trinta metros);

b) Loteamento e desmembramentos na Zona do Distrito Industrial (ZODI) e Zona de Expansão do Distrito Industrial (ZEDI)

Área mínima = 1.800,00m² (um mil e oitocentos metros quadrados);

Testada mínima = 20,00m (vinte metros);

c) Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI) e Zona do Polo Industrial (ZPI)

Área mínima = 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

Testada mínima = 200m (duzentos metros);

d) Vetado

e) Loteamentos e desmembramentos na Zona Residencial do Barreiro 2 (ZRB2):

Área mínima = 3.000,00m² (três mil metros quadrados);

Testada mínima = 30,00m (trinta metros);

§ 1º – Aplicam-se aos loteamentos fechados de interesse social o requisitos urbanísticos da LUOS, art. 54, inciso VII.

§ 2º – O comprimento das quadras não poderá ser superior a 182,00m (cento e oitenta e dois metros quadrados), exceto para loteamentos de chácaras, para os quais será admitido comprimento maior, a critério do IPDSA.

Art. 17º. Parcelamentos de solo na Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB) só serão permitidos se atendidas, além das exigências da LUOS e do Código Ambiental do Município, da legislação estadual e federal pertinentes, as especificações pertinentes à área tombada, devendo sua aprovação ser submetida também ao IEPHA.

Art. 19º. O parcelamento deverá atender, conforme a área de urbanização em que se situe, às exigências de áreas públicas estabelecidas a seguir:

I. Área de Consolidação Urbana (ACU) e Área de Expansão Urbana (AEU)

a) **Vetado**

b) Desmembramento com área maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados):

área institucional = 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

área verde = 15% (quinze por cento) da área total do loteamento;

c) Desmembramento com área menor que 10.000 m² (dez mil metros quadrados):

área institucional = sem exigências;

área verde = a critério do IPDSA respeitado o máximo de 15% (quinze por cento).

II. Área de Urbanização Restrita (AUR)

a) Loteamentos e desmembramentos de chácaras na Zona Residencial 3 (ZR3) e Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT):

área institucional = 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

área verde = 15% (quinze por cento) da área total do loteamento.

b) Loteamentos e desmembramentos na Zona do Distrito Industrial (ZODI) e Zona de Expansão do Distrito Industrial (ZEDI):

área institucional = 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

área verde = 15% (quinze por cento) da área total do loteamento.

c) Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI) e Zona do Polo Industrial (ZPI):

área institucional e área verde = a critério do IPDSA.

d) Loteamentos e desmembramentos na Zona Residencial do Barreiro 1 (ZRB1):

área institucional = 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

área verde = 15% (quinze por cento) da área total do loteamento.

e) **Vetado**

III. Loteamentos que avançam sobre a ZR3
área institucional = 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

área verde = 20% (vinte por cento) da área total do loteamento, além do atendimento às exigências do art. 32 do PDE.

§ 1º. No caso de existir áreas de preservação permanente no loteamento, a exigência de áreas verdes será de, no mínimo, 10% (dez por cento), sendo que o somatório dessas áreas, não poderá nunca ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do loteamento.

§ 2º. A reserva de áreas verdes e institucionais não poderá ser em terrenos com área menor que 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

§ 3º. A reserva de áreas verdes e institucionais não poderá ser em terrenos com declividade maior que 30% (trinta por cento).

§ 4º. As áreas de preservação permanente (APP) não poderão ser computadas como áreas verdes ou áreas institucionais.

§ 5°. A inclusão de canteiros centrais de avenidas como “áreas verdes”, em projetos de parcelamento do solo, somente será admitida quando apresentarem largura mínima de 5 m (cinco metros).

Art. 20º. Na definição das áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários, quando da apresentação das diretrizes para novos loteamentos, o IPDSA, considerando a densidade populacional e a área do entorno, definirá a sua designação adotando os seguintes parâmetros:

I. Escola de Educação Infantil e Creche
a) as escolas devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 500 m (quinhentos metros);

b) a área construída por aluno, em cada turno, é da ordem de 4 m² (quatro metros quadrados);

c) a área construída deverá ser capaz de absorver no mínimo 1(uma) criança por domicílio;

d) funcionamento das escolas em dois turnos.

II. Escolas de 1º e 2º Graus
a) as escolas devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 800 m (oitocentos metros);

b) a área construída por aluno, em cada turno, é da ordem de 4 m² (quatro metros quadrados);

c) a área construída deverá ser capaz de absorver no mínimo 1,2 (um vírgula dois) alunos

por domicílio;

d) funcionamento das escolas em três turnos.

III. Saúde: As unidades de saúde devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 2.000 m (dois mil metros).

IV. Lazer e Recreação : As áreas de lazer e recreação devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 800 m (oitocentos metros).

V. Esporte, Convívio Social e Cultura: As áreas de esporte, promoção, assistência social e cultura devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 800 m (oitocentos metros);

VI. Outros equipamentos públicos já determinados pelo PDE – Plano Diretor Estratégico e LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º O IPDSA, em função da análise da disponibilidade de equipamentos comunitários no entorno, poderá exigir áreas institucionais acima do dimensionamento padrão definido neste artigo , mediante justa remuneração ao loteador, ou, de acordo com o interesse e a necessidade do município, solicitar o repasse dos recursos correspondentes ao valor do terreno das áreas institucionais para o Fundo de Urbanização.

§ 2º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos e loteamentos fechados devem estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio urbanístico e podem, a critério do IPDSA, situar-se em outro local dentro da mesma zona urbana.

Art. 23º. O sistema viário tem suas diretrizes definidas pelos artigos 67 e 68 e Anexo VII do PDE, e tem suas características geométricas definidas pelos artigos 33 a 39 da LUOS.

Art. 25º. Ao longo do sistema viário as faixas de domínio público obedecerão ao ditado pelo artigo 34 da LUOS e pelo artigo 4º da Lei Federal 6.766/79.

Parágrafo Único: Os loteamentos às margens de rodovias estaduais, das rodovias federais delegadas ao Estado de Minas Gerais e das rodovias sob concessão obedecerão ao disposto no Decreto Estadual nº 43.932 de 21.12.2012

Art. 29º. São exigências de infra-estrutura para loteamento do solo urbano, inclusive os loteamentos com finalidade social, as seguintes obras e serviços:

I. abertura de vias, com pavimentação definida em função da topografia, hierarquização viária e do tipo de parcelamento, com colocação de meios-fios e sarjetas;

II. demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III. contenção de encostas, quando necessário;

IV. sistema ou condição de esgotamento sanitário individual, com respectivas derivações demarcadas ou solução adequada de tratamento e destino final conforme as especificações técnicas da concessionária do serviço público;

V. drenagem e esgotamento de águas pluviais, de acordo com as especificações técnicas;

VI. instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água, reservação ou execução de solução alternativa de abastecimento de água, quando a área se situar fora da zona de pressão mínima, conforme as especificações técnicas da concessionária do serviço público;

VII. rede de abastecimento de água, em todas as vias, com derivação domiciliar demarcada, conforme as especificações técnicas da concessionária do serviço público;

VIII. rede de distribuição de energia elétrica, por meio de fiação subterrânea, de acordo com

as especificações técnicas da concessionária do serviço público;

IX. iluminação pública conforme as especificações técnicas da concessionária do serviço público, que poderá indicar o padrão de entrada simplificada no caso de se tratar de parcelamento com fins sociais;

X. arborização de vias e áreas verdes nos termos da Lei Municipal n° .3.295, de 22 de setembro de 1997;

XI. os elementos de infraestrutura complementar que venham a ser exigidos pelo IPDSA;

XII. as medidas necessárias à recuperação de Áreas de Preservação Permanente e áreas verdes, definidas pelo CODEMA;

XIII. a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas ao uso público até a expedição do Termo de Vistoria e recebimento das obras pelo Poder Público Municipal.

Art. 45º. O parcelador deverá outorgar, a critério da PMA, para garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura exigidos, o valor correspondente a 150% (cento e cinqüenta por cento) do custo orçado das referidas obras e serviços de infra-estrutura, uma das seguintes exigências:

I. carta de fiança com previsão de correção;

II. bem imóvel;

III. lotes de área a ser parcelada.

§ 1º. A garantia prevista nos incisos I, II e III deste artigo, deverá ser formalizada através de documentação própria registrada no Cartório de Registro de Imóveis e ou no Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. Na hipótese prevista no inciso III deste artigo, o registro da caução, ou instrumento de hipoteca deverá ocorrer junto ao registro do loteamento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Ato de Aprovação do loteamento.

Art. 47º. Aprovado o projeto de parcelamento, a PMA expedirá, junto com o Ato de Aprovação, o Alvará de Execução das Obras e Serviços do loteamento.

§ 1º. Do ato de aprovação do projeto de parcelamento deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

I. as zonas e categorias de uso permitidas na área a ser parcelada;

II. a classificação das vias dentro do sistema viário;

III. as características específicas e as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

IV. memorial descritivo de todos os lotes;

V.as obras e serviços de infra-estrutura a serem executadas pelo loteador, o respectivo cronograma de execução e seu competente instrumento de garantia.

§ 2º. Fica o IPDSA autorizado a atualizar e publicar o Anexo III – Zoneamento Urbano da LUOS e a planta cadastral do município, incluindo neles os parcelamentos aprovados.

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Dr. Jeová Moreira da Costa
Prefeito Municipal de Araxá

Alex Ribeiro Gomes
Secretário Municipal de Planejamento e Gestão

Av. Joao Paulo II, 1200 - Guilhermina Vieira Chaer
38184-122, Araxa-MG
Telefone (34)3612-6900
camara@camaraaraxa.mg.gov.br