LEI COMPLEMENTAR Nº 7, DE 23 DE SETEMBRO DE 1991.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Sete Lagoas por seus representantes votou, e eu, em seu nome sanciono a seguinte lei.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei estabelece as normas de parcelamento do solo urbano no Município de Sete Lagoas, considerando-se o perímetro de expansão urbana definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e as das legislações federal e estadual pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 3º Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes situações:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas sejam incompatíveis com a estabilidade das edificações e a conservação das obras de urbanização;

V - em áreas de preservação permanente.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

SEÇÃO I
DAS CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 4º Os lotes terão área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) metros, salvo quando a legislação determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a programas habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 5º Nas zonas de expansão urbana, cuja planta de situação constitui Anexo desta lei, os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1)

a) Lote mínimo:
- Lindeiro às vias locais = 200m²
- Lindeiro as vias estruturais = 360m²
b) Frente mínima do lote:
- Lindeiro às vias locais = 10,00m
- Lindeiro às vias estruturais = 15,00m
c) Comprimento dos quarteirões:
- Máximo = 300,00m
- Mínimo = 100,00m
d) Área mínima para equipamentos comunitários:
10% da área total da gleba
e) Área mínima para o sistema viário: 25% da área total da gleba
f) Área verde mínima:
10% da área total da gleba.

II - Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU-2)

a) Lote mínimo:
- Lindeiro às vias locais = 360m²
- Lindeiro às vias estruturais = 450m²
b) Frente mínima do lote:
- Lindeiro às vias locais = 12,00m
- Lindeiro às vias estruturais = 15,00m
c) Comprimento dos quarteirões:
- Máximo = 300,00m
- Mínimo = 100,00m
d) Área mínima para equipamentos comunitários:
10% da área total da gleba
e) Área mínima para o sistema viário:
25% da área total da gleba
f) Área verde mínima:
10% da área total da gleba.

III - Zona de Expansão Urbana 3 (ZEU-3)

a) Lote mínimo = 1.000m
b) Frente mínima do lote = 25,00m
c) Comprimento dos quarteirões:
- Máximo = 400,00m
- Mínimo = 100,00m
d) Área mínima para equipamentos comunitários:
10% da Área total da gleba
e) Área mínima para o sistema viário:
25% da área total da gleba
f) Área verde mínima:
10% da área total da gleba.

IV - Zona de Expansão Urbana 4 (ZEU-4)

a) Lote mínimo = 2.000m
b) Frente mínima do lote = 40,00m
c) Comprimento dos quarteirões:
- Máximo = 400,00m
- Mínimo = 100,00m
d) Área mínima para equipamentos comunitários:
10% da área total da gleba
e) Área mínima para o sistema viário:
15% da área total da gleba
f) Área verde mínima:
10% da área total da gleba

V - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

VI - Ao longo das águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 (quinze) metros, no mínimo, de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo Único - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 6º O poder público poderá complementarmente exigir, em cada parcelamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo Único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem pluvial e rede telefônica.

SEÇÃO II
DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 7º As vias de circulação classificam-se em:

I - Vias de Tráfego Arterial - São aquelas de amplitude de atendimento a nível de cidade e constituem-se nos principais elementos de interligação entre as diversas zonas e setores urbanos;

II - Vias de Tráfego Coletor - São aquelas de amplitude de atendimento a nível de bairro, servindo de interligação entre o sistema viário local e as vias arteriais;

III - Vias de Tráfego Local - São aquelas de atendimento a nível local, de interesse exclusivo para a circulação interna das áreas urbanizadas;

IV - Vias de Pedestres - São aquelas que se destinam ao trânsito exclusivo de pedestres.

Parágrafo Único - As vias arteriais e as coletoras são também classificadas como vias estruturais.

Art. 8º As vias de circulação a que se refere o artigo anterior deverão ter as seguintes características geométricas:

I - Vias Arteriais:

- Faixa mínima de domínio = 30,00m
- Mínimo de faixas de rolamento = 4 faixas de 3,50m de largura mínima
- Acostamento mínimo = 2 faixas de 2,50m de largura mínima
- Passeios laterais = 2 faixas de 4,50m de largura mínima
- Canteiro central = 2,00m de largura mínima
- Rampa máxima = 10%
- Rampa mínima = 0,5%

II - Vias Coletoras:

- Faixa mínima do domínio = 18,00m
- Mínimo de faixas de rolamento = 2 faixas de 3,50m de largura mínima
- Acostamento mínimo = 2 faixas de 2,50m de largura mínima
- Passeios laterais = 2 faixas de 3,00m de largura mínima
- Rampa máxima = 15%
- Rampa mínima = 0,5%

III - Vias Locais:

- Faixa mínima de domínio = 12,00m
- Mínimo de faixas de rolamento = 2 faixas de 3,50m de largura mínima
- Afastamento mínimo = - 0-
- Passeios laterais = 2 faixas de 2,50m de largura mínima
- Rampa máxima = 15%
- Rampa mínima = 0,5%

IV - Vias de Pedestres:

- Faixa mínima de domínio = 8,00m
- Jardins laterais = 2 faixas de 2,50m de largura mínima
- Passeio central = 3,00m de largura mínima
- Rampa máxima = 30%
- Rampa mínima = 0,5%

Art. 9º As avenidas sanitárias deverão atender aos requisitos mínimos exigidos para as vias arteriais.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 10 Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes urbanísticas para o uso do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para esse fim, requerimento e planta do imóvel, na escala de 1:10.000, contendo:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível, de metro em metro;

III - a localização dos cursos d`água, lagoas, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários por ventura existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área objeto do loteamento;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 11 A Prefeitura Municipal indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes do planejamento urbano:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicações dos usos compatíveis;

VI - as alternativas mais válidas de interligação com a trama viária da cidade.

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 12 Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º Os desenhos conterão, pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, tangentes, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 13 Além de assinados pelo loteador, o projeto de loteamento e seus anexos deverão conter, também, as assinaturas do autor do projeto e do responsável técnico pela execução das obras, com os respectivos números de inscrição no CREA.

Art. 14 O requerente deverá apresentar os projetos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e energia elétrica, devidamente aprovado pelos órgãos competentes.

Art. 15 Os projetos exigidos nos artigos 12 e 14 deverão ser apresentados juntamente com o comprovante de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 16 O requerente devera assinar termo de compromisso pelo qual se obrigará:

I - a transferir para o patrimônio público municipal, sem qualquer ônus, mediante escritura pública de doação, a propriedade das obras e serviços de urbanização a serem executados no empreendimento, das áreas das vias públicas, dos equipamentos públicos e das áreas verdes, conforme índices indicados pelos modelos de parcelamento adotado;

II - a executar, a própria custa e nos prazos fixados pela Prefeitura, o programa mínimo de obras exigido na forma do artigo 26 e de quaisquer outras obras e serviços que façam parte dos contratos de venda ou de promessa de compra e venda dos lotes. A Prefeitura poderá autorizar a execução das obras por etapas, desde que estas se refiram a parcelas do terreno e não a parcelas de serviços;

III - a facilitar a fiscalização, por parte da Prefeitura, da execução das obras e serviços compromissados, considerando-se a qualidade dos materiais e o padrão dos serviços.

Art. 17 Cumpridas as exigências dos artigos 10, 12, 13, 14, 15 e 16, a Prefeitura terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias para manifestar-se a respeito do projeto apresentado.

Art. 18 No caso de aprovação do projeto de parcelamento, a Prefeitura expedirá o competente alvará de aprovação e a autorização para a execução dos serviços e obras mencionados no inciso II do artigo 16.

§ 1º Para atendimento as normas da lei de Uso e Ocupação do Solo, o alvará estabelecerá para o parcelamento aprovado:

I - o zoneamento;

II - as categorias de uso permitidas;

III - a classificação das áreas destinadas a usos institucionais (equipamentos urbanos e comunitários).

§ 2º De posse do alvará de aprovação, o requerente deverá promover a inscrição do projeto de loteamento do Registro de Imóveis.

Art. 19 Para assegurar a execução dos serviços e obras a que se refere o artigo 16, inciso II, a Prefeitura Municipal exigirá garantia a ser prestada pela requerente representada por hipoteca de bens imóveis situados dentro e/ou fora do parcelamento aprovado.

§ 1º O orçamento das obras e serviços a executar deverá ser aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 2º O valor da garantia devera equivaler a, no mínimo, 120% (cento e vinte por conto) do valor do orçamento aprovado.

§ 3º A Prefeitura Municipal poderá, exigir a qualquer tempo, o reforço da caução prestada sempre que, por qualquer motivo, o valor das garantias oferecidas, em relação ao orçamente das obras a executar, situar-se em percentual inferior ao estabelecido no parágrafo anterior.

Art. 20 Não caberá ã Prefeitura qualquer responsabilidade pela eventual diferença de medidas entre o projeto e a locação no campo, relativamente às quadras e lotes.

Art. 21 A Prefeitura poderá recusar a aprovação de novos parcelamentos em função de situações circunstanciais relacionadas com a excessiva oferta de lotes e o consequente aumento de investimento em obras de infraestrutura e custeio de serviços.

Art. 22 Os projetos de parcelamento aprovados somente poderão ser modificados mediante prévia concordância da Prefeitura.

CAPÍTULO IV
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 23 Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará à Prefeitura requerimento contendo as seguintes indicações:

I - a divisão de lotes pretendida;

II - as vias existentes e as dos loteamentos próximos;

III - o tipo de uso predominante na zona em que se localiza o imóvel a ser desmembrado;

IV - a localização de cursos d`água e lagoa existentes no imóvel ou lindeiros.

§ 1º O requerimento deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade e certidões negativas de ônus reais e de tributos municipais, relativos ao imóvel;

II - planta do imóvel a ser parcelado;

III - comprovante de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa ao projeto.

§ 2º Além de assinado polo requerente, o projeto deverá receber a assinatura de seu autor, com menção do respectivo número de inscrição no CREA.

Art. 24 Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial os artigos 4º e 6º desta lei.

Parágrafo Único - A Prefeitura fixará os requisitos mínimos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrente de loteamento cuja destinação da área publica tenha sido inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba.

CAPÍTULO V
DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Art. 25 No caso de conjuntos residenciais, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - deverá ser adotado o tipo de parcelamento urbano estabelecido para cada zona de expansão urbana, conforme artigo

5º;

II - as vias internas de circulação deverão atender às condições estabelecidas na Seção II do Capítulo II.

CAPÍTULO VI
DOS PADRÕES DE URBANIZAÇÃO

Art. 26 Todo parcelamento do solo urbano realizado no Município deverá atender aos padrões de urbanização que serão satisfeitos pela execução do seguinte programa mínimo de obras:

I - terraplenagem geral conforme projeto altimétrico aprovado pela Prefeitura;

II - colocação de meios-fios e sarjetas, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

III - demarcação das quadras com piquetes de concreto;

IV - abertura e pavimentação dos arruamentos;

V - esgotamento sanitário;

VI - abastecimento de água potável;

VII - energia elétrica;

VIII - esgotamento pluvial.

Parágrafo Único - No caso de programas habitacionais de interesse social, o Poder Executivo poderá, mediante autorização legislativa, considerada a viabilidade econômico-financeira do empreendimento, dispensar parte das obras exigidas nesta artigo.

Art. 27 As obras e serviços de urbanização a que se refere o artigo anterior serão executadas pelo proprietário do parcelamento dentro do prazo fixado pela Prefeitura, considerando-se o cronograma de implantação apresentado.

Parágrafo Único - O prazo mencionado neste artigo não poderá exceder à metade do prazo médio de eventuais vendas financiadas dos lotes, podendo, entretanto, ser prorrogado pela Prefeitura até o máximo de 2 (dois) anos, desde que concluída a metade dos serviços mínimos de urbanização exigidos.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 Em relação ao sistema viário, além da observância do artigo 16, os parcelamentos deverão seguirás diretrizes estabelecidas no artigo 8º.

Art. 29 Quanto aos demais aspectos envolvidos no processo de planejamento, execução e comercialização de parcelamentos do solo urbano, deverão ser observadas as determinações contidas nos Capítulos V, VI, VII, VIII e IX da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 30 A revisão geral desta Lei Complementar será realizada após 1 (hum) ano, contado da publicação desta lei.

Art. 31 Ficam revogadas a Lei nº 2422, de 4 de dezembro de 1979, a Lei nº 3273, de 24 de abril de 1984, e demais disposições em contrário.

Art. 32 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Sete Lagoas, 23 de setembro de 1991.

SÉRGIO EMÍLIO BRANT VASCONCELOS COSTA
Prefeito Municipal

RONALDO CANABRAVA
Secretário Municipal de Governo

EVERALDO JOSÉ ALVES
Secretário Municipal de Administração

RENILDO EUSTÁQUIO RIBEIRO
Procurador Geral do Município