Câmara Municipal de Pará de Minas - MG
PROTOCOLO GERAL 1535/2021
Data: 03/08/2021 - Horário: 10:49
Legislativo - PLC 14/2021

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 14 /2021

Dá nova redação ao Capítulo III – Do Parcelamento – Título VI – do Uso e Ocupação do Solo do Plano Diretor Municipal (Lei Municipal n.º 4.658/2006), alterada pela Lei Municipal n.º 6.514/2020.

A Câmara Municipal de Pará de Minas aprova a seguinte Lei, e eu, em nome do povo, a sanciono:

Art. 1.º O parcelamento do solo no Município de Pará de Minas poderá ser implementado por loteamento aberto ou fechado ou por desmembramento de áreas inseridas no perímetro urbano do distrito, ficando sujeito a aprovação do Poder Executivo, respeitando as disposições deste Capítulo e demais normas aplicáveis nos termos da Lei.

§1.º Considera-se loteamento aberto ou fechado a subdivisão de terreno em lotes destinados a edificação, com a implantação de vias de circulação e/ou com o prolongamento de vias existentes.

§2.º Consideram-se loteamentos abertos aqueles que integram a malha viária urbana, sem guarita e muros de fechamento, sem controle de acesso de veículos e/ou pessoas, nos quais os serviços essenciais básicos são prestados e custeados pelo Município após a conclusão e a efetiva entrega do loteamento ao Município.

§3.º Consideram-se loteamentos fechados aqueles que possuem fechamento com muros e guaritas, autorizados mediante Termo de Concessão Administrativa de Uso conforme minuta prevista no Anexo I desta lei, ficando isolados da malha viária urbana com acesso controlado não restrito.

§4.º Considera-se desmembramento a subdivisão de terrenos/áreas inseridas em loteamentos previamente aprovados pelo Poder Público em lotes destinados a edificações, contíguos a vias de circulação existentes, não implicando na implantação de novas vias ou no prolongamento de vias existentes.

§5.º Considera-se chacreamento o parcelamento de solo urbano, nos termos da Lei, preservando-se a área mínima de cada unidade, nos termos declinados no artigo 28 IV desta Lei, observando-se as demais condicionantes aplicáveis à espécie, nos termos da presente legislação.

§6.º Considera-se divisão de glebas a subdivisão de terrenos/áreas ainda que localizadas em áreas não aprovadas como loteamento, em suas espécies declinadas nesta lei, exigindo-se apenas registro perante o Cartório de Registro Imobiliário da Comarca.

Art. 2.º O parcelamento do solo não será permitido:

I – em áreas de preservação permanente;

II – em faixas de domínio de rodovias federais, estaduais e municipais;

III – em faixas *non aedificandi* de rodovias;

IV – em terrenos alagadiços, sujeito a inundações ou com inclinação igual ou acima de 30% (trinta por cento), para efeitos de implantação de lotes para edificações, praças, equipamentos comunitários e vias de circulação;

V – em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde;

VI – em projetos que contemplem ruas que não liguem a ruas já existentes ou ruas que não envolvam pelo menos uma quadra;

VII – sem prévio estudo de impacto de mobilidade urbana e reflexo nos sistemas e serviços públicos.

Parágrafo único – As faixas *non aedificandi* poderão ser utilizadas como vias de acesso desde que para isso haja autorização específica do órgão competente gestor da rodovia contígua.

Art. 3.º O interessado em realizar parcelamento de solo nas modalidades de chacreamento, loteamento aberto ou fechado deverá requerer ao Poder Executivo o fornecimento das diretrizes básicas a serem obedecidas na elaboração do projeto urbanístico e dos projetos complementares de infraestrutura, anexando ao requerimento os seguintes documentos:

I – título de propriedade do terreno devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II – autorização formal do proprietário do terreno ao loteador ou empreendedor, se for o caso;

III – memorial descritivo do terreno, contendo denominação, área, distância, azimutes e confrontações;

IV – ofício informando a caracterização do loteamento que se pretende implementar.

Art. 4.º O Poder Executivo fornecerá ao interessado as diretrizes básicas que deverão orientar o projeto de parcelamento, as quais versarão sobre os seguintes aspectos:

I – sistema viário, com indicação da hierarquia viária e de sua interligação com o sistema viário contíguo, bem como com a determinação do tipo de pavimentação a ser executada pelo empreendedor em cada uma das vias do loteamento;

II – infraestrutura mínima, a ser implantada pelo empreendedor, conforme a tipologia do empreendimento, observado o disposto nos artigos 6.º e 32 desta lei;

III – indicação prévia das áreas a serem transferidas ao Município destinadas às vias

públicas, a equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de lazer e a áreas verdes;

IV – medidas especiais a serem adotadas para proteção de áreas de preservação permanente, conforme determinações legais vigentes, devendo estas ser margeadas por vias de trânsito;

V – definição das áreas impróprias ao parcelamento, descritas no artigo 2.º desta lei;

VI – atendimento à legislação ambiental de regência;

VII – determinação de prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da aprovação preliminar do loteamento, para execução das obras de infraestrutura pelo empreendedor. Em casos excepcionais devidamente comprovados o prazo de execução poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses mediante autorização exarada pelo Poder Público Municipal;

VIII – diretrizes em face do estudo de impacto de mobilidade urbana e reflexo nos sistemas e serviços públicos, discriminando as medidas e ações compensatórias necessárias para implementação do empreendimento, não se aplicando este inciso aos chacreamentos.

Art. 5.º A aprovação dos loteamentos abertos ou fechados, tanto na área urbana do Município quanto nos distritos e povoados, fica condicionada à transferência para o Patrimônio Público Municipal de parte da área total do empreendimento, assim definida e destinada:

I – 5% (cinco por cento), no mínimo, para área verde; vedada a transferência para o Patrimônio Público Municipal de áreas com inclinação acima de 30% (trinta por cento);

II – 5% (cinco por cento), no mínimo, para implantação de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, (tais como creches, escolas, postos de saúde, etc), além de todas as vias de circulação constantes no projeto;

III – 5% (cinco por cento), no mínimo, para sistemas de lazer, destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas;

§1.º As áreas destinadas a equipamentos públicos, urbanos e comunitários e ao sistema de lazer dos loteamentos fechados deverão se localizar em área não circundada pelos muros de fechamento do loteamento, de forma a propiciar o acesso da população dos loteamentos circunvizinhos sem que seja necessário adentrar nas vias internas do loteamento fechado.

§2.º Os locais reservados para área de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, área verde e sistemas de lazer deverão atender as seguintes disposições:

I – as áreas de equipamentos públicos, urbanos e comunitários e de sistemas de lazer deverão situar-se em parcelas de terrenos de configuração topográfica natural com declividade de até 18% (dezoito por cento), possibilitada a sua adequação através de obra de terraplenagem, pelo loteador, quando a declividade for maior do que 21% (vinte e um por cento);

II – os sistemas de lazer deverão se localizar preferencialmente de forma central no loteamento e circundados por via pública, sendo obrigatória sua execução pelo empreendedor;

III - as áreas verdes deverão estar situadas em áreas limítrofes às áreas de preservação permanente, devendo compor parques lineares, sendo margeadas apenas por sistema viário e/ou sistemas de lazer com a obrigatoriedade da execução de caminhos e bancos em sua extensão;

IV – nas áreas verdes o empreendedor deverá promover a arborização com espécies nativas da região indicadas pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente e adequadas ao convívio com o meio urbano, na proporção de 1 (uma) unidade por lote, cujo local do plantio será sugerido pelo empreendedor e sujeito à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – CODEMA;

V – as rotatórias e o sistema viário, assim como as faixas "non aedificandi", não poderão ser computadas como parte do percentual de área verde, sistemas de lazer ou de área de equipamentos públicos, urbanos e comunitários;

VI – as ciclovias poderão ser computadas como parte do percentual de áreas destinadas aos sistemas de lazer;

VII – deverá ser evitada a fragmentação das áreas verdes e dos sistemas de lazer com o objetivo de otimizar a utilização e a manutenção das mesmas;

VIII – não serão permitidas áreas verdes e sistemas de lazer cuja localização configure situação de confinamento;

IX – as calçadas ao longo dos sistemas de lazer e das áreas de equipamentos públicos, urbanos e comunitários deverão ser executadas pelo loteador;

X – os lotes deverão ser entregues devidamente demarcados;

XI – as áreas obtidas por força do artigo 5.º II poderão ser desafetadas para alienação, mediante autorização legislativa, quando avaliado pela administração que os equipamentos urbanos e comunitários do entorno são suficientes para atender a nova demanda do parcelamento do solo, todavia a quantidade apurada deverá ser revertida para construção e melhorias de equipamentos urbanos e comunitários próximos e/ou em outra região, desde que haja prévia anuência do Conselho Municipal de Política Urbana e guarde simetria entre o valor por m² (metro quadrado) do local a ser parcelado com o valor do investimento a ser destinado;

XII – as áreas institucionais poderão ser reduzidas mediante a adoção no empreendimento de tecnologias voltadas a eficiência energética, baixo impacto poluidor e manejo sustentável do meio ambiente, mediante deliberação do Conselho Municipal de Política Urbana.

§3.º O percentual destinado a equipamentos públicos, urbanos e comunitários dos chacreamentos, loteamentos abertos ou fechados poderá ser substituído, total ou parcialmente, pela execução de obras de edificação (construções ou reformas),

infraestrutura viária, saneamento básico, obras de arte especiais (engenharia) ou outra porventura necessária, mediante solicitação formal do empreendedor e posterior análise do Poder Executivo, observando-se a metodologia e providências técnicas abaixo declinadas:

I – manifestação da Secretaria Municipal de Educação, ou outra que a substituir com a mesma atribuição, atestando se os equipamentos públicos existentes nas intermediações e bairros vizinhos são suficientes para o atendimento da demanda populacional gerada pelo novo empreendimento sob a ótica do atendimento educacional (Escolas e CMEIs) em seus equipamentos já implantados nos loteamentos circunvizinhos;

II – manifestação da Secretaria Municipal de Saúde, ou outra que a substituir com a mesma atribuição, atestando se os equipamentos públicos existentes nas intermediações e bairros vizinhos são suficientes para o atendimento da demanda populacional gerada pelo empreendimento, sob a ótica dos serviços essenciais de saúde ofertados pela rede pública em seus equipamentos já implantados nos loteamentos circunvizinhos;

III – manifestação da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, ou outra que a substituir com a mesma atribuição, atestando se os equipamentos públicos existentes nas intermediações e bairros vizinhos são suficientes para o atendimento da demanda populacional gerada pelo empreendimento, sob a ótica dos serviços socioassistenciais ofertados pelo Município em seus equipamentos já implantados nos loteamentos circunvizinhos;

IV – manifestação do Patrimônio Público Municipal atestando se existem equipamentos públicos, comunitários ou institucionais livres e desimpedidos nas imediações e bairros vizinhos ao empreendimento que possam ser utilizados para a implementação de próprios municipais capazes de atender as áreas finalísticas tais como Saúde, Educação, Assistência Social dentre outras.

V – manifestação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou outra que a substituir com a mesma atribuição, analisando os atestados ofertados pelas demais Secretarias delineadas nos incisos I a III deste artigo, ofertando decisão fundamentada sobre a possibilidade/viabilidade de implementação da substituição de áreas delineadas no §3.º deste artigo, após análise técnica dos projetos apresentados;

§4.º – A Avaliação, em moeda corrente, do percentual destinado a equipamentos públicos, urbanos e comunitários, total ou parcial, requerido pelo empreendedor, será efetivada pela Comissão Interna de Avaliação de Imóveis da Prefeitura Municipal de Pará de Minas, com base no valor estimado de todos os lotes do empreendimento, a fim de quantificar o investimento que será convertido na execução da(s) obra(s), observará os seguintes critérios e condições:

I) Se a(s) obra(s) será(ão) executada(s) em local indicado pelo Município Pará de Minas, podendo esta(s) situar-se em qualquer área dentro do perímetro urbano da Sede do Município ou dos Distritos;

II) Se a(s) obra (s) será indicada pelo Município de Pará de Minas em atenção as necessidades e demandas existentes tendo como prioridade o atendimento as áreas mais vulneráveis do município;

III) Apresentação do projeto da (s) obra (s) que será elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou outra que a substituir, ou pelo empreendedor, mediante análise e aprovação da supracitada secretaria, acompanhado das respectivas Anotações/Registros de Responsabilidades Técnicas expedidas pelo conselho profissional competente;

IV) Apresentação dos projetos complementares referentes a execução da (s) obra (s) sejam: estrutural, elétrico, hidrossanitário ou outro, acompanhado das respectivas Anotações/Registros de Responsabilidades Técnicas expedidas pelo conselho profissional competente, quando necessário;

V) Apresentação da planilha de custos, tendo como referências tabelas de preços, insumos, mão de obra e composições com reconhecimento municipal, estadual ou federal (SINAPI, SETOP, SUDECAP, etc..) detalhando todos os itens inerentes a execução da (s) obra (s), que será elaborada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou outra que a substituir, ou pelo empreendedor, mediante análise e aprovação da supracitada secretaria, com valor total do investimento maior ou igual ao avaliado pela Comissão Interna de Avaliação de Imóveis da Prefeitura Municipal de Pará de Minas, acompanhado das respectivas Anotações/Registros de Responsabilidades Técnicas expedidas pelo conselho profissional competente;

VI) Apresentação do cronograma de execução da (s) obra (s) que será elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou outra que a substituir, ou pelo empreendedor, mediante análise e aprovação da supracitada secretaria, com prazo máximo para o término da (s) obra (s) igual ou inferior ao cronograma de execução do empreendimento, acompanhado das respectivas Anotações/Registros de Responsabilidades Técnicas expedidas pelo conselho profissional competente;

§5.º – Após análise dos projetos e documentações descritas no parágrafo 4.º será expedido pelo corpo técnico do município documentação de aprovação da (s) obra (s) a ser executada;

§6.º – A autorização para início da (s) obra (s) será emitida conjuntamente ao Decreto de Aprovação Preliminar do empreendimento;

§7.º – A critério da Administração Municipal as obras poderão ser vistoriadas e fiscalizadas por técnicos nomeados para verificar os trabalhos *in loco*, promovendo a elaboração de relatórios circunstanciados, de eventuais notificações ao empreendedor e determinando embargos em casos de descumprimento às normas técnicas e ao projeto aprovado.

§8.º – Qualquer alteração no projeto previamente aprovado deverá ser submetida à prévia aprovação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I) Requerimento solicitando e justificando as alterações;

II) 1 (uma) via do projeto indicando as modificações;

III) Planilha de custos indicando as modificações;

IV) Atualização do Cronograma de execução devido as modificações;

V) Demais documentos que o corpo técnico julgar necessário.

§9.º – Após o término das obras o empreendedor requererá a Certidão de Conclusão de Obra, devendo ser o pedido instruído com os seguintes documentos:

I) Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de execução das obras;

II) As Built demonstrando a situação da obra (s) e seus projetos complementares no ato da entrega, bem como a indicação das alterações efetivas quanto ao projeto previamente aprovado quando necessário, acompanhado das respectivas Anotações/Registros de Responsabilidades Técnicas expedidas pelo conselho profissional competente;

III) Termo de Garantia mínima de 5 (cinco) anos contados a partir da conclusão das obras, emitido pelo empreendedor, comprometendo-se a se responsabilizar pelo correto funcionamento, pela durabilidade, solidez e qualidade da (s) obra (s) executadas;

§10 – O Decreto de Aprovação Definitivo do Empreendimento ficará condicionado a emissão da Certidão de Conclusão das obras aprovadas no inciso V.

Art. 6.º Para análise preliminar de projeto de loteamento aberto ou fechado e de chacreamento, o empreendedor deverá apresentar os seguintes documentos:

I – certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II – certidão negativa expedida pelo Cartório de Distribuição, atestando que o proprietário não tem ação ajuizada incidente sobre o terreno a ser parcelado;

III – certidão negativa de tributos municipais referentes ao imóvel a ser parcelado;

IV – atestados de viabilidade emitidos pelas concessionárias de serviços de saneamento básico e energia elétrica, garantindo a prestação desses serviços a partir da implantação do loteamento; exclusivamente em se tratando de chacreamentos, poderá o empreendedor apresentar soluções autossustentáveis como captação de energia através de fontes de energias renováveis, abastecimento de água por meio de poço artesiano, reservatório para tratamento e reaproveitamento de águas de chuva e tratamento ecológico do esgoto sanitário (fossa séptica biodigestora, filtros biológicos, BET – bacia de evapotranspiração) dentre outros, soluções estas que deverão ser aprovadas pelas respectivas concessionárias de serviço público;

V – licenciamento ambiental emitido pela autoridade competente;

VI – projeto urbano do parcelamento, em arquivo digital, incluindo duas vias impressas em pranchas na escala 1:1000, em coordenadas UTM no Datum oficial SIRGAS 2000 do Sistema Geodésico Brasileiro, acompanhado de Registro/Anotação de Responsabilidade Técnica – expedida pelo CAU/CREA, contendo:

a) planta do imóvel com indicações de dimensões, divisas, curvas de nível metro a metro, orientação magnética, indicação dos cursos d'água, nascentes, áreas de

preservação permanente, construções existentes, vias e arruamentos contíguos e adjacentes ao perímetro do terreno, com indicações das distâncias;

b) subdivisão do terreno em quadras e lotes com as respectivas dimensões e numeração;

c) sistema de vias com a respectiva hierarquia;

d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, indicando as inclinações em percentual, trecho a trecho;

e) indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

f) dimensões lineares e angulares do projeto, especificando-se raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias,

VII – memorial descritivo contendo a descrição de cada unidade, área verde, área de preservação permanente, praças, áreas remanescentes e outras, com as respectivas dimensões e confrontações, e indicação das áreas e lotes que passarão ao domínio público no ato de registro do loteamento;

VIII – cronograma físico das obras a serem realizadas pelo empreendedor com prazo máximo definido nas diretrizes básicas;

IX – levantamento planialtimétrico, em coordenadas UTM no Datum oficial SIRGAS 2000 o Sistema Geodésico Brasileiro, da área a ser parcelada, em arquivo digital acompanhado de duas vias impressas em pranchas na escala 1:1000, contendo informações sobre:

a curvas de nível, metro a metro;

b) situação do terreno em relação aos confrontantes, materializando suas divisas e descrevendo suas características;

c) cursos d'água, nascentes, áreas de preservação permanente, matas, áreas alagadiças, vias de comunicação, edificações, postes e redes elétricas, adutoras e demais informações que possam descrever o terreno;

d) arruamentos e equipamentos urbanos e comunitários existentes nas áreas contíguas até uma distância mínima de 300 (trezentos) metros de seu contorno;

e) situação da área a parcelar na planta oficial da cidade na escala mínima de 1:10.000;

X – mapa de isodeclividade em coordenadas UTM no Datum Oficial Sirgas 2000 do Sistema Geodésico Brasileiro na escala 1:1000, em arquivo digital acompanhado de duas vias impressas, demonstrando áreas de inclinação entre 0 (zero) à 18% (dezoito por cento) na cor amarela, entre 18% (dezoito por cento) e 30 % (trinta por cento) na cor laranja, entre 30% (trinta por cento) e 45 % (quarenta e cinco por cento) na cor vermelha e, acima de 45% (quarenta e cinco por cento) na cor verde;

XI – projeto ambiental, demonstrando as supressões vegetais, recomposições, revegetações, preservações de áreas verdes e permanentes, anexando a (s) autorização (ões) para cortes de árvores e supressões vegetais expedida(s) pelos órgãos ambientais competentes, bem como detalhamentos, dimensionamento de praças, parques, represas ou outros itens de cunho ambiental;

XII – termo de compromisso assumindo o prazo determinado no cronograma físico apresentado para conclusão das obras de implantação do loteamento;

XIII – apresentação do EIV-IMU – Estudo de Impacto de Vizinhança e Impacto de Mobilidade Urbana conforme disposição do artigo 8.º e Anexo II desta Lei, não se aplicando esta exigência aos projetos de chacreamento.

§1.º O empreendedor deverá apresentar um anteprojeto do chacreamento, do loteamento aberto ou fechado com o lançamento de vias, quadras, áreas verdes, sistemas de lazer e áreas de equipamentos urbanos e comunitários.

§2.º As unidades não poderão confrontar-se com as Áreas de Preservação Permanente e/ou áreas verdes.

§3.º As pranchas a que se refere o inciso VI deste artigo deverão seguir as normas da ABNT, não excedendo o formato A-0 (841 mm x 1.189mm).

§4.º Para os terrenos de maior dimensão que demandarem maior número de pranchas, deverá o empreendedor apresentar uma prancha em escala reduzida que contenha toda a área.

Art. 7.º Mediante a apresentação dos documentos constantes no artigo 6º por parte do empreendedor, o processo será encaminhado aos órgãos municipais competentes para sua deliberação.

Art. 8.º Para implantação de loteamento aberto ou fechado, fica determinada a obrigatoriedade da apresentação do EIV-IMU – Estudo de Impacto de Vizinhança e Impacto de Mobilidade Urbana, por parte do empreendedor à Administração Municipal, de acordo com o disposto nesta Lei e legislação correlata.

§ 1.º O EIV-IMU – Estudo de Impacto de Vizinhança e Impacto de Mobilidade Urbana é o instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos privados que na sua instalação possam causar impactos ao meio ambiente, sistema viário, entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município;

§ 2.º O EIV-IMU será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo para análise, no mínimo, os seguintes itens:

I – descrição detalhada do empreendimento;

II – delimitação das áreas de influência direta e indireta do empreendimento ou atividade, considerando entre outros aspectos:

a) o adensamento populacional;
b) equipamentos urbanos e comunitários;
c) uso e ocupação do solo;
d) valorização imobiliária;
e) geração de tráfego e demanda por transporte público;
f) ventilação e iluminação;
g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
h) descrição detalhada das condições ambientais.

III – identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento ou atividade, nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, se for o caso;

IV – medidas de controle ambiental, mitigatórias e/ou compensatórias adotadas nas diversas fases, para os impactos citados no inciso anterior, indicando as responsabilidades pela implantação das mesmas.

§3.º A elaboração e apresentação do EIV-IMU – Estudo de Impacto de Vizinhança e Impacto de Mobilidade Urbana para o município de Pará de Minas deverá ser efetuada conforme Anexo II parte integrante desta Lei.

§4.º O empreendedor deverá entregar no município de Pará de Minas o EIV-IMU antes da aprovação preliminar do empreendimento.

§ 5.º – O EIV-IMU será encaminhado ao Conselho Municipal de Política Urbana na forma do prescrito pelo art. 9.º desta Lei.

§6.º O Poder Executivo Municipal, com o intuito de eliminar ou minimizar os impactos negativos que possam ser gerados pelo empreendimento objeto do EIV-IMU, poderá exigir do empreendedor a execução de obras de infraestrutura urbana e de equipamentos sociais e comunitários como condição para a aprovação do loteamento.

§7.º As exigências previstas no parágrafo anterior deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento;

Art. 9.º O corpo técnico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano que deverá ser composto por no mínimo 3 (três) técnicos, analisará o EIV-IMU – Estudo de Impacto de Vizinhança e Impacto de Mobilidade Urbana e indicará as ações/execuções a serem implementadas às expensas do empreendedor, após encaminhará para o Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, que opinará sobre as indicações do corpo técnico no prazo máximo de 30 (trinta) dias;

Parágrafo único – Ultrapassado o prazo consignado no *caput* deste artigo sem a apresentação de medidas diversas, as medidas originalmente indicadas serão consideradas chanceladas pelo Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU.

Art. 10 Para aprovação preliminar do empreendimento, o empreendedor deverá solicitar novo processo que deverá ser apensado ao anterior, apresentando os seguintes projetos complementares:

I – projeto do sistema de drenagem pluvial suficiente para atender ao empreendimento, minimizando-se o risco de inundações ou precipitações de água nas vias, devendo prever projetos de drenos verticais nas bocas de lobo em que houver comprovada viabilidade técnica, contendo:

a) planta do empreendimento indicando subdivisão de bacias;

b planta do empreendimento indicando a rede pluvial e os dispositivos hidráulicos como sarjetas e canaletas;

c) perfis das redes;

d) plantas com detalhamento dos dispositivos hidráulicos e no final do lançamento representar a caixa desassoreadora;

e) especificações técnicas para execução;

f) memória de cálculo e planilha de cálculo das vazões e diâmetro das tubulações;

II – projeto de pavimentação com estudo geotécnico, privilegiando projetos ambientalmente sustentáveis;

III – projeto de contenções de encostas, proteções de taludes e aterros, quando for o caso;

IV – projeto de obras de artes especiais tais como pontes, passarelas e outras, quando for o caso;

V – projeto de construção de edificações e estruturas tais como portarias, muros e outras, quando for o caso;

VI – projeto de terraplenagem, com indicação de cortes, aterros e planilha de cálculo de volume de movimentação de terras em vias e suas distribuições de materiais, anexando a autorização expedida pelo órgão competente;

VII – projeto de sinalização de trânsito vertical e horizontal.

§1.º Os projetos a que se referem os incisos I a VII deste artigo deverão:

a) estar de acordo com as normas técnicas da ABNT e da concessionária de serviços públicos, quando for o caso;

b) ser elaborados por profissionais devidamente habilitados;

c) estar acompanhados de Registro/Anotação de Responsabilidade Técnica expedida pelo conselho profissional competente;

§ 2.º Além das obrigações previstas nesta Lei, o empreendedor deverá recolher o mínimo de 1,0% (um por cento) do valor total estimado de todos os lotes do empreendimento para investimentos em obras e projetos voltados para a preservação ambiental prioritariamente no loteamento, não passível de restituição em caso de desistência.

§ 3.º O valor de todos os lotes do empreendimento será definido e declarado pela Secretaria Municipal de Gestão Fazendária por meio de sua Comissão Permanente de Avaliações.

§ 4.º Concluída as etapas dos § § 2.º e 3.º será firmado o Termo de Compromisso entre o CODEMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental e o empreendedor referente ao plano de aplicação constante do § 1.º deste artigo.

§ 5.º Após os procedimentos descritos nesse artigo o projeto receberá aprovação preliminar.

§ 6.º A análise do processo ficará sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Procuradoria-Geral do Município.

§ 7.º A aprovação preliminar do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, que deverá arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e às demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento e a apresentação dos projetos declinados por este artigo.

Art. 11 A realização das obras de infraestrutura, de cortes e aterros em loteamentos abertos ou fechados na zona urbana da cidade, bem como nos distritos e povoados, observarão as seguintes disposições:

I – abertura no greide adequado das vias de circulação e sua completa pavimentação e construção de meios-fios em toda a sua extensão, sendo vedada a pavimentação sob a forma de solo batido ou compactado;

II – redes de esgotamento sanitário e escoamento pluvial com os devidos pontos de acesso além da execução dos drenos verticais nas bocas de lobo em que houver comprovada viabilidade técnica conforme os projetos apresentados;

III – rede de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, conforme os projetos apresentados;

IV – rede de abastecimento de água, conforme projetos apresentados;

V – pontes, galerias, muralhas, arrimos, canais e outras obras de arte, conforme as determinações dos projetos apresentados;

VI – os cortes e os aterros nas aberturas das vias, formando as quadras, não poderão exceder 5 m (cinco metros) de altura;

VII – para os loteamentos, as quadras terão comprimento máximo de 240 m (duzentos e quarenta metros) e largura máxima de 100 m (cem metros);

VIII – para os chacreamentos, VII -- as quadras terão comprimento máximo de 400 m (quatrocentos metros) e largura máxima de 200 m (duzentos metros).

Art. 12 A critério da Administração Municipal, as obras de implantação do loteamento poderão ser vistoriadas e fiscalizadas por técnicos nomeados para verificar os trabalhos *in loco*, promovendo a elaboração de relatórios circunstanciados, de eventuais notificações ao empreendedor e determinando embargos em casos de descumprimento às normas técnicas e ao projeto aprovado.

§1.º O prazo para conclusão das obras de implantação do loteamento é aquele definido no termo de compromisso elencado no inciso XII do artigo 6.º desta Lei, observado o prazo máximo disposto no artigo 4.º, inciso VII.

§2.º Findo o prazo estipulado para conclusão das obras de implantação do loteamento e não tendo elas sido concluídas, para reiniciar as obras, será exigido do empreendedor a apresentação de nova documentação atualizada, conforme previsto no artigo 6.º desta Lei.

§3.º Em nenhuma hipótese poderão ser comercializados por qualquer instrumento de promessa, efetivação de venda, reserva de lote ou outros instrumentos de qualquer área ou lote do projeto sem que tenham sido concluídas pelo empreendedor e aprovadas pela Administração Municipal as obras do loteamento aberto ou fechado, devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, cabendo aos órgãos competentes a fiscalização, a notificação, a autuação, o embargo e denúncia ao Ministério Público quando apurado fato dessa natureza.

Art. 13 Concluídas as obras de implantação do chacreamento, do loteamento aberto ou fechado, o empreendedor requererá, por meio de abertura de novo processo junto ao Poder Executivo, Certidão de Conclusão das Obras do Empreendimento, devendo ser o pedido instruído com os seguintes documentos:

I – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de execução, referente aos projetos descritos no art. 6.º desta Lei;

II – Termo de Garantia mínima de 5 (cinco) anos contados a partir da conclusão das obras do loteamento aberto ou fechado, emitido pelo empreendedor, comprometendo-se a se responsabilizar pelo correto funcionamento, pela durabilidade, solidez e qualidade referentes a drenagem pluvial, pavimentação, sistema de estruturas de contenção, obras de arte, terraplenagem, rede de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública e aterros relativos ao loteamento.

III – apresentação dos seguintes projetos devidamente aprovados pelas concessionárias:

a) projeto de eletrificação pública;

b) projeto do sistema de abastecimento de água;

c) projeto do sistema de esgotamento sanitário.

§1.º A Certidão de Conclusão das Obras do empreendimento será expedida pelo corpo técnico do Poder Executivo que, após verificação *in loco* e apresentação dos documentos relacionados nos seguintes incisos I, II e III deste artigo, emitirá laudo e se responsabilizará

pelas informações dele constantes:

§2.º Após a emissão da Certidão de Conclusão das Obras do Empreendimento, a Administração Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para expedir o respectivo Decreto de Aprovação.

Art. 14 Qualquer modificação no projeto de loteamento aprovado deverá ser submetida à prévia aprovação da Administração Municipal, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento solicitando as modificações;

II – memorial descritivo das modificações;

III – 2 (duas) vias do projeto referente às modificações;

IV – anuência expressa de todos os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, se for o caso;

V – demais documentos que o corpo técnico julgar necessário.

Parágrafo único – Aprovado o projeto de modificação e expedido o respectivo decreto, deverá este ser averbado no Registro Imobiliário, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias e encaminhado ao órgão competente da Prefeitura Municipal a cópia da certidão da referida averbação.

Seção II

Loteamentos Abertos

Art. 15 Consideram-se loteamentos abertos aqueles que integram a malha viária urbana, sem guarita e muros de fechamento, sem controle de acesso de veículos e/ou pessoas, nos quais os serviços essenciais básicos são prestados e custeados pelo Município, após a conclusão e a efetiva entrega do loteamento ao Município.

Art. 16 Os lotes de terreno parcelados por loteamento aberto terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10(dez) metros, não podendo ser autorizado pelo poder público municipal, nos lotes de terreno com área inferior a 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), a construção de mais de 1(uma) unidade residencial e/ou comercial em um mesmo lote, sob a forma de condomínio horizontal.

§1.º Ficam definidos os Condomínios Horizontais aqueles onde não houver sobreposição vertical de unidades autônomas distintas.

§2.º Somente poderão ser implementados condomínios na forma horizontal nos lotes que tenham área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com 20% (vinte por cento) de área comum, um único portão de acesso a veículos e um portão social, a cota mínima de terreno para cada unidade residencial unifamiliar será de 180m² (cento e oitenta metros quadrados) constituindo-se da soma da área construída com a área privativa descoberta e área comum do condomínio, respeitadas as regras de zoneamento do local.

§3.º Para edificação de condomínio horizontal em lote de esquina, prevalecerão os parâmetros construtivos aplicados ao uso predominante do imóvel. Considera-se

predominante o uso que tiver 51% (cinquenta e um por cento) do total da área construída.

§4.º Todos os lotes de esquinas não poderão ter área inferior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Seção III

Loteamentos Fechados

Art. 17 Consideram-se loteamentos fechados aqueles que possuam fechamento por cercas, muros, telas, alambrados ou similares e acesso controlado, autorizados mediante Termo de Concessão Administrativa de Uso conforme minuta prevista no Anexo I desta Lei, ficando isolados da malha viária urbana com acesso controlado não restrito.

Art. 18 Fica o Município de Pará de Minas autorizado a conferir, na forma de Concessão Administrativa de Uso, em caráter gratuito e a título precário, autorização para implantação de loteamentos fechados.

§1.º A Concessão Administrativa de Uso será feita por meio do Termo de Concessão Administrativa de Uso para Loteamentos Fechados, conforme minuta prevista no Anexo I desta Lei, e deverá abranger os logradouros ou vias de circulação, as áreas livres de uso público, áreas não edificáveis, áreas de preservação permanente e outras que porventura existirem.

§2.º A Concessão Administrativa de Uso será em favor do empreendedor ou da associação dos moradores, que deverá contar com a participação de no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) dos proprietários dos lotes do loteamento e terá vigência determinada.

§3.º O empreendedor poderá transferir a Concessão Administrativa de Uso para a associação dos moradores após promover as transferências dos lotes para os adquirentes e quando ela contar com a participação de no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) dos proprietários dos lotes do loteamento.

§4.º A concessão pública acima referida tem por objetivo possibilitar o parcelamento na forma de loteamento fechado previsto no art. 1º desta Lei.

§5.º Como contrapartida da concessão pública prevista neste artigo, nos loteamentos fechados os serviços de coleta de lixo e de manutenção e conservação do loteamento serão realizados e custeados pelos proprietários, sob responsabilidade da associação de moradores.

Art. 19 A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração da destinação de uso de qualquer bem público concedido e o descumprimento de qualquer uma das cláusulas estabelecidas no Termo de Concessão Administrativa de Uso, conforme minuta constante no Anexo I desta Lei, implicarão na automática extinção da concessão, revertendo-se, no mesmo ato, ao Município, os bens públicos concedidos.

§1.º Nos bens públicos dados em concessão, poderão ser feitas benfeitorias e melhorias, sempre às expensas da concessionária e mediante autorização por escrito do

concedente.

§2.º Havendo sido realizadas melhorias ou benfeitorias nos bens concedidos, independentemente de autorização, estas melhorias serão incorporadas ao patrimônio público do Município sem qualquer direito de indenização ou retenção à concessionária.

§3.º Extinguir-se-á a concessão, total ou parcialmente, quando houver interesse público relevante que determine a necessidade de liberação da via pública ao livre tráfego de veículos e pedestres.

Art. 20 Os lotes de terreno parcelados em loteamento fechado terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10 (dez) metros, não podendo ser autorizado pelo poder público municipal, nos lotes de terreno com área inferior a 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), a construção de mais de 1 (uma) unidade residencial e/ou comercial em um mesmo lote, sob a forma de condomínio horizontal.

§1.º Ficam definidos os Condomínios Horizontais aqueles onde não houver sobreposição vertical de unidades autônomas distintas.

§2.º – Somente poderão ser implementados condomínios na forma horizontal nos lotes que tenham área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com 20% (vinte por cento) de área comum, um único portão de acesso a veículos e um portão social, a cota mínima de terreno para cada unidade residencial unifamiliar será de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) constituindo-se da soma da área construída com a área privativa descoberta e área comum do condomínio, respeitadas as regras de zoneamento do local;

§3.º Para edificação de condomínio horizontal em lote de esquina, prevalecerão os parâmetros construtivos aplicados ao uso predominante do imóvel. Considera-se predominante o uso que tiver 51% (cinquenta e um por cento) do total da área construída.

§4.º – Todos os lotes de esquinas não poderão ter área inferior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Art. 21 Nos loteamentos fechados, externamente à cerca, muro ou similar, os loteamentos deverão ser dotados de uma via cuja tipologia será definida nas diretrizes básicas, circundando todo o perímetro da área loteada, salvo se já houver a integração das vias internas com as vias externas contíguas do mesmo loteamento.

Art. 22 O Poder Executivo e as concessionárias de serviço público deverão ter acesso ao interior dos loteamentos fechados, independentemente de prévia autorização, desde que devidamente identificados.

Seção IV

Loteamentos Industriais e/ou Empresariais

Art. 23 A aprovação de loteamentos/distritos industriais e/ou empresariais deverá observar todas as exigências desta Lei, inclusive o EIV-IMU – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e Impacto de Mobilidade Urbana.

§1.º Será exigido o percentual mínimo de 10 % (dez por cento) da área total do loteamento a título de área verde, além da transferência das vias de circulação para o município de Pará de Minas – MG.

§2.º As áreas verdes dos loteamentos descritos no parágrafo primeiro deste artigo deverão estar localizadas, preferencialmente, no seu entorno, em dimensões suficientes a proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais ou acidentais, permitindo, assim, um isolamento em relação às demais funções urbanas e deverão ser totalmente cercadas e identificadas.

§3.º Será exigido o percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área total do loteamento a título de área destinada a equipamentos urbanos e comunitários, podendo esta ser implantada na área do loteamento ou em outra área da região, desde que haja interesse público, ***e prévio conhecimento do Conselho Municipal de Política Urbana*** e grande simetria entre o valor por m² (metro quadrado) do local a ser parcelado com o valor por m² (metro quadrado) do local a ser destinado. A área destinada deverá atender os parâmetros exigidos no artigo 2.º e §§ 1.º e 2.º do artigo 5.º todos desta Lei.

§4.º Poderá ser exigido pelo corpo técnico da Secretária de Desenvolvimento Urbano, de acordo a tipologia do loteamento, diretrizes diferenciadas para projetos de sistema viário de loteamentos industriais/empresariais em relação a padronização de vias, larguras, circunferências e pavimentação, diferente das preestabelecidas no artigo 49, desde que as medidas não sejam inferiores ao previsto para via local conforme inciso IV do artigo 49 desta Lei e greide máximo de 16% (dezesseis por cento).

§5.º As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários poderão ser reduzidas mediante a adoção, no empreendimento, de tecnologias voltadas à eficiência energética, ao baixo impacto poluidor e ao manejo sustentável do meio ambiente, mediante deliberação do Conselho Municipal de Política Urbana, limitada esta redução a 50% (cinquenta por cento) da área total prevista.

Art. 24 Os loteamentos industriais e empresariais deverão se submeter ao Licenciamento Ambiental na forma da legislação vigente.

Seção V

Chacreamento

Art. 25 Considera-se chacreamento o parcelamento de solo urbano, nos termos da Lei, preservando-se a área mínima de cada unidade, observando-se as demais condicionantes aplicáveis à espécie, nos termos da presente legislação.

Art. 26 O projeto de chacreamento somente poderá ser aprovado pelo Município tanto na modalidade aberta ou fechado quando situar-se em áreas fora do perímetro urbano.

Art. 27 Mediante a apresentação dos documentos constantes no artigo 6.º desta Lei por parte do empreendedor, o processo será encaminhado à Secretaria Municipal responsável e posteriormente ao CODEMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental para

deliberação quanto às questões ambientais.

Art. 28 A realização das obras de infraestrutura, de cortes e aterros em chacreamento observarão as seguintes disposições:

I – atendimento das disposições constantes do art. 9.º desta Lei;

II – a largura mínima das vias de tráfego deverá seguir padrões mínimos do artigo 49 desta Lei;

III – as Áreas de Preservação Permanente deverão ser margeadas por ruas;

IV – a área mínima permitida para cada chácara é de 1.000,00 m² (hum mil metros quadrados), com frente mínima de 20 m (vinte) metros;

V – condições obrigatórias:

a perfuração de poço para abastecimento de água com capacidade suficiente para atendimento total do empreendimento, no caso de a concessionaria responsável não prover o local com sistema próprio;

b) tratamento ecológico do esgoto sanitário através de métodos como (fossa séptica biodigestora, filtros biológicos, BET – bacia evapotranspiração) no caso de a concessionaria responsável não prover o local com tratamento próprio;

c) destinação correta do lixo com capacidade de atendimento ao empreendimento e separação por coleta seletiva.

Art. 29 O chacreamento aprovado nos termos desta Lei deverá manter suas características originais, sendo vedada a alteração do tipo de uso, bem como a subdivisão em chácaras com áreas inferiores às definidas no artigo 28 inciso IV desta Lei.

Art. 30 A aprovação dos chacreamentos ficará condicionada à transferência de parte de área para o patrimônio público municipal, conforme estabelecido no artigo 5.º desta Lei.

Parágrafo único: As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários poderão ser reduzidas mediante a adoção, no empreendimento, de tecnologias voltadas à eficiência energética, ao baixo impacto poluidor e ao manejo sustentável do meio ambiente, mediante deliberação do Conselho Municipal de Política Urbana, limitada a redução à 50% (cinquenta por cento) do total da área prevista.

Art. 31 A critério da administração municipal, as obras de implantação do chacreamento poderão ser vistoriadas e fiscalizadas por técnicos escalados na sua gestão, a fim de averiguar os trabalhos *in loco*, promovendo à elaboração de relatórios circunstanciados de eventuais notificações ao empreendedor e embargar em casos de descumprimento às normas técnicas e ao projeto aprovado.

§1.º O prazo para conclusão das obras de implantação do chacreamento será aquele definido no termo de compromisso elencado no inciso XII do artigo 6.º desta Lei.

§2.º Findo o prazo estipulado para conclusão das obras de implantação do

chacreamento e não sendo as mesmas concluídas, será exigido do empreendedor, para reiniciá-las, apresentação da documentação atualizada, conforme rol disposto no artigo 29 desta Lei.

§3.º Em nenhuma hipótese poderá ser comercializada área inserida no chacreamento antes deste ser aprovado pela administração municipal e estar devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, independentemente do instrumento a ser celebrado, seja público ou entre as partes, sendo que caberá à Municipalidade a fiscalização, notificação, autuação e embargo, bem como denúncia ao Ministério Público quando apurado fato dessa natureza.

Art. 32 Aplicam-se aos Chacreamentos fechados o disposto nos artigos 18,19 e 22 desta Lei.

Seção VI

Desmembramento

Art. 33 O interessado em realizar o parcelamento na modalidade de desmembramento deverá protocolar requerimento junto à Prefeitura de Pará de Minas, observando as demais disposições desta Lei, com os seguintes documentos:

I – certidão de Registro de Imóveis atualizado dos imóveis com validade de 180 dias;

II – autorização formal do proprietário do terreno outorgada ao empreendedor, se for o caso, devidamente reconhecida em cartório;

III – certidão Negativa de Ônus reais sobre o imóvel, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

IV – certidão Negativa expedida pelo Cartório de Distribuição, atestando que o proprietário não tem ação ajuizada incidente sobre a área em questão;

V – certidão Negativa de Tributos Municipais referentes ao terreno a ser desmembrado;

VI – projeto detalhado do terreno que se pretende desmembrar, em arquivo digital, incluindo duas vias impressas, em coordenadas UTM no Datum oficial SIRGAS 2000 do Sistema Geodésico Brasileiro, acompanhado da anotação/registro de responsabilidade do profissional, expedida pela entidade profissional, contendo:

a) planta de situação atual do terreno com indicação de dimensões, divisas e vias existentes;

b) memorial descritivo do terreno;

c) planta detalhada do [desmembramento/parcelamento] com a situação proposta, contendo a descrição, as dimensões e a numeração de cada lote;

d) memorial descritivo de cada lote proveniente do parcelamento, descrevendo suas confrontações, dimensões e numeração.

§ 1.º Os lotes parcelados por desmembramentos terão área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10m (dez metros), resguardando-se o disposto no artigo 16 e artigo 19, §§1º,2º e 3º;

§ 2.º Nos casos de desmembramento, poderá o Município aprovar lotes com as mesmas áreas e testadas dos lotes contíguos ou adjacentes ao terreno objeto do desmembramento.

Seção VII

Divisão de Glebas

Art. 34 O interessado em realizar um parcelamento na modalidade de divisão deverá protocolar requerimento junto ao Poder Executivo, instruído com os mesmos documentos mencionados no artigo 33, incisos de I a VI desta Lei.

Art. 35 A implementação de loteamentos nas glebas dentro do perímetro urbano, cuja divisão encontra-se regulamentada nesta seção, deverá obedecer aos ditames constantes desta Lei.

Art. 36 A aprovação pelo Poder Executivo de parcelamento do solo para fins rurais fica sujeita ao cumprimento de diretrizes urbanísticas e ambientais, referentes, no mínimo, ao sistema viário, à reserva legal e às áreas de preservação permanente e áreas *non aedificandi*.

§ 1.º A implementação de loteamento nas glebas só poderá ser efetuada desde que seja respeitada a legislação vigente.

§ 2.º O desmembramento para fins rurais na Zona Urbana só será admitido em gleba que tenha frente para via pública oficial.

Art. 37 A largura mínima das vias de servidão dos parcelamentos do solo na zona rural será de 12 m (doze metros), seguindo os padrões da via local definidos no artigo 44 IV desta Lei.

Seção VIII

Unificação de Lotes

Art. 38 Dois ou mais lotes contíguos, inseridos no perímetro urbano do município, poderão ser unificados mediante requerimento do proprietário acompanhado de:

I - projeto planialtimétrico, com situação atual e proposta, incluindo ART anotação de responsabilidade técnica exarada pelo profissional responsável pela sua elaboração;

II – certidão de Registro de Imóveis atualizado dos imóveis com validade de 180 (Cento e oitenta) dias;

III – certidão Negativa de Ônus do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca;

IV – certidão Negativa de Tributos Municipais;

V – documentos pessoais do requerente e demais documentos pertinentes a critério do Poder Executivo, observadas as disposições de regência da Lei Federal que dispõe sobre os registros públicos.

Art. 39 Mediante a apresentação pelo empreendedor dos documentos constantes nos

artigos 33 e 38 desta Lei, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano procederá à análise da documentação e dos projetos apresentados e, desde que atendidos todos os requisitos específicos previstos nesta Lei, o projeto de desmembramento, divisão de terreno ou unificação receberá a aprovação do setor competente, sendo após expedido decreto nos estritos termos da legislação de regência.

CAPÍTULO II

Seção I

Da Hierarquização do Sistema Viário

Art. 40 Ficam classificadas as vias de tráfego conforme a seguinte hierarquia:

I – Vias urbanas:

a via urbana de trânsito rápido: são vias de ligação regional, como rodovias federais ou estaduais que passam pelo Município:

b via Arterial ou expressa: são as vias que se destinam a um fluxo rápido de tráfego com percurso longo, possibilitando o trânsito de ligação entre as regiões da cidade;

c via Coletora: via destinada a coletar e distribuir o trânsito de entrada ou saída das vias de trânsito rápido ou das vias arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade:

via Local: são as vias que se destinam a um fluxo lento de tráfego, com pequenos percursos;

d via de pedestres ou calçadão: são as vias que se destinam exclusivamente ao tráfego de pedestres e ciclistas, com trânsito de veículos restrito e normatizado quanto à utilização e horários;

e) via de passagem de pedestres: via de uso restrito aos pedestres, não sendo permitido que delimitem ou sejam contíguas a áreas verdes;

f) ciclovia: são vias destinadas à circulação de bicicletas, separadas fisicamente do tráfego motorizado por canteiros ou barreiras situados dentro da faixa de domínio da rodovia ou em uma faixa de domínio independente. Podem atender também a pedestres, atletas, passeadores de cães, pessoas com carros de bebês, cadeirantes, patinadores e outros;

g) ciclofaixa: denomina-se ciclofaixa parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de bicicletas, delimitada por pintura no pavimento e sinalização específica. Essas faixas são reservadas para ciclistas ao longo de vias onde há demanda significativa. Têm como objetivo regulamentar onde os ciclistas e motoristas podem trafegar, disciplinando seus movimentos. Contribuem, também, para aumentar a capacidade das rodovias com tráfego misto de bicicletas e veículos motorizados.

§1.º As Vias Locais não poderão ter comprimento superior a 252 m (duzentos e cinquenta e dois metros) por quadra, exceto se a mesma desembocar em rua de classe superior ou for interrompida por praça onde se possa inscrever um círculo de diâmetro mínimo de 30 m (trinta metros), e, mesmo assim a rua não poderá ter extensão superior a 400 m (quatrocentos metros).

§2.º As vias de passagem de pedestres terão comprimento máximo de 100 m (cem metros) e serão consideradas ruas confinantes, não podendo haver nenhum lote ou edificação com frente para essas vias.

§3.° Para classificação viária prevalecerá as normas de legislação específica.

II. Vias Rurais:

a) Rodovia: via rural pavimentada;

b) Estrada: via rural não pavimentada.

Art. 41 Caberá à Municipalidade definir a hierarquia viária a ser adotada no loteamento aberto ou fechado, sendo fornecida essa definição nas diretrizes básicas, conforme artigo 4.° desta Lei.

Art. 42 A Hierarquia funcional das vias urbanas é a demonstrada conforme figura 1 do ANEXO III desta Lei.

Art. 43 A velocidade máxima permitida nas vias será:

I. Para via urbana de trânsito rápido 80 Km/h;
II. para via urbana arterial 60 km/h;
III. para via urbana coletora 40 km/h;
IV. para via urbana local 30 km/h;
V. para rodovias nas vias rurais será:
a) 110 km/h para automóveis, camionetas e motocicletas;
b) 90 km/h para ônibus e micro-ônibus – 90 km/h;
c) 80 km/h para demais veículos;
VI. para estradas nas vias rurais 60 km/h.

Seção II

Da Largura das Vias

Art. 44 - A largura mínima das vias de tráfego serão as seguintes:

I - Via urbana de trânsito rápido: total de 25m (vinte e cinco metros) tendo que respeitar faixa *non aedificandi* de 15m (quinze metros) de cada lado, acostamento com 2,20m (dois metros e vinte centímetros), faixa de rolagem com 7m (sete metros) sendo duas vias de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada, canteiro central com no mínimo de 6,60m (seis metros e sessenta centímetros), pista de rolamento com 7m (sete metros) sendo duas vias de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada, acostamento com 2,20m (dois metros e vinte centímetros), conforme demonstrado pela figura 2 do Anexo III desta Lei.

a) Fica expressamente proibido estacionar nos acostamentos.

II - Via Arterial: total de 33m (trinta e três metros) sendo passeio com 3m (três metros), canteiro destinado a serviços informativos, mobiliários urbanos e arborizações com 1m (hum metro) adjacente a via; Estacionamento com 2,20m (dois metros e vinte centímetros), pista de rolamento com 7m (sete metros) sendo duas vias de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada, canteiro central com no mínimo de 6,6m (seis metros e sessenta centímetros), contendo 1 m (hum metro) canteiro, passeio com 1,60m (hum metro e sessenta), ciclovia de dois sentidos de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), canteiro de

0,80cm (oitenta centímetros), faixa de rolamento com 7m (sete metros) sendo duas vias de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada, estacionamento com 2,20m (dois metros e vinte centímetros), conforme demonstrado pela figura 3 do Anexo III desta Lei.

a) Fica proibido estacionar no trecho de 15m (quinze metros), a partir do local de travessia de pedestres.

III - Via Coletora: total de 20m (vinte metros) sendo passeio com 2m (dois metros), canteiro destinado a arborizações com 0,80m (oitenta centímetros) adjacente a ciclovia de sentido duplo com 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), Estacionamento com 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), pista de rolamento com 7m (sete metros) sendo duas vias de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada, estacionamento com 2,20m (dois metros e vinte centímetros), canteiro destinado a serviços informativos, mobiliários urbanos e arborizações com 0,80m (oitenta centímetros), passeio com 2m (dois metros), conforme demonstrado pelo figura 4 do Anexo III desta Lei.

a) Fica Proibido estacionar em trecho de 6m (seis metros), a partir do local de travessia de pedestres.

IV - Via Local: total de 12m (doze metros) sendo passeios com 1,40 m (hum metro e quarenta centímetros); canteiro destinado a serviços informativos, mobiliários urbanos e arborizações com 0,60 m (sessenta centímetros) de cada lado; pista de rolamento com 8,00 (oito metros) sendo duas vias de 4,00 m (três metros) cada, conforme demonstrado pela figura 5 do Anexo III desta Lei.

a) Fica Proibido estacionar em trecho de 6m (seis metros), a partir do local de travessia de pedestres.

V – Via de Pedestre (Calçadão): total de 15m (quinze metros) sendo passeio com 3m (três metros), canteiro destinado a arborizações com 1m (hum metro) adjacente a via, pista de rolamento com 4m (quatro metros), adjacente a ciclovia de sentido duplo com 3m (três metros); canteiro destinado a arborizações com 1m (hum metro) e passeio com 3m (três metros), conforme demonstrado pela figura 6 do Anexo III desta Lei.

VI - Passagem Pedestre: total de 4m (quatro metros); conforme demonstrado pela figura 7 do Anexo III desta Lei.

VII - Distância mínima entre a travessia de pedestres e o estacionamento, conforme demonstrado pela figura 8 do Anexo III desta Lei.

§1.º A declividade máxima permitida para as vias será de 18% (dezoito por cento) em qualquer de seus trechos e a declividade mínima será de 1,5% (hum e meio por cento).

§2.º Em casos excepcionais, para atender à interligação entre vias, a inclinação poderá ser de até 21% (vinte e um por cento), restringindo seu comprimento máximo em 240m (duzentos e quarenta metros) por quadra.

Seção III

Da Mobilidade Urbana

Art. 45 As politicas de transporte garantirão acesso de todos aos diversos núcleos urbanos e ao interior de suas áreas, mediante tarifas especiais determinada em legislação específica.

Art. 46 A política de transporte sustentável institui que empresas públicas e privadas com frotas de mais de 100 veículos motorizados deverão ter no mínimo 5% (cinco por cento) de suas frotas com utilização de tecnologias voltadas a eficiência energética.

Art. 47 As vias públicas deverão ter pontos e abrigos de ônibus com iluminação pública, sendo que as vias coletoras e locais deverão ter, também, havendo possibilidade técnica e financeira, baia de parada de ônibus, tudo conforme os padrões a serem definidos no Plano Municipal de Mobilidade Urbana e padrões, segundo DNIT "Manual de Projetos Geométricos de Travessias Urbanas 2010".

Art. 48 O Poder Executivo deverá elaborar o Plano Municipal de Mobilidade Urbana dentro de dois anos a partir da vigência desta Lei, de acordo com as seguintes diretrizes:

I - classificar a funcionalidade das vias;

II - fazer Planejamento de Orientação de Trafego (POT);

III - fazer planejamento cicloviário do município;

IV - adequar a malha urbana priorizando o pedestre e ciclista com projetos específicos;

V - garantir acessibilidade aos PNE adequando passeios, recuperando os existentes e padronizando-os;

VI - integrar os sistemas municipal e intermunicipal de transporte;

VII - definir horário para o transporte de carga e descarga em zonas residenciais e comerciais, em função da categoria da via;

VIII - fomentar politicas públicas de mobilidade urbana que possibilitem a conexão entre os sistemas de transportes;

IX - destinar áreas para equipamentos públicos, inclusive para o desenvolvimento de sistemas integrados de transportes coletivos de massa;

X - criar identidade visual no sistema de transporte, de modo a padronizar pontos e paradas de ônibus, com informações sobre itinerários sincronizados e horários e garantir eficiência energética dos pontos;

XI - garantir a acessibilidade universal dos passageiros usuários de transportes coletivos;

XII - assegurar a disponibilização de frotas que seja suficiente qualitativa e quantitativamente para a prestação de um serviço público de qualidade;

XIII - assegurar a implantação de sistemas de controle de tráfego urbano e de uso do transporte coletivo;

XIV - municipalizar o trânsito;

XV - garantir vagas de estacionamentos rotativo;

XVI - implantar dispositivos de controle eletrônico de velocidade;

XVII - garantir a segurança dos munícipes através de olho vivo;

XVIII - modernizar sinalização vertical, horizontal e semafórica;

XIX - promover cursos de educação no trânsito.

CAPÍTULO III

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 49 Mediante requerimento do interessado fica o Poder Executivo autorizado a regularizar as áreas que compreendem os parcelamentos do solo situadas em áreas existentes análogas a chacreamentos, considerados clandestinos e irregulares, antropicamente consolidados antes da entrada em vigor desta Lei, apresentando os seguintes documentos:

a) Registro da área;

b) planta da implantação das benfeitorias com quadro de áreas;

c) os projetos delineados no artigo 6°, inciso IX, alíneas a, b, c **e** do inciso X;

d) croqui de localização da área;
e) atender a pelo menos os seguintes itens:

e.1) abastecimento de água seja pela rede pública ou por abastecimento de água através de reaproveitamento de águas de chuva ou por poço artesiano existente; e esgotamento sanitário pela rede pública e ou estação particular de tratamento do esgoto sanitário e ou por fossa séptica para cada imóvel já existente;

e.2) rede de fornecimento de energia elétrica e ou por fonte de geração e energias renováveis;

e.5) frente mínima de 5 (cinco) metros e área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco) metros quadrados.

§ 1.° Verificando a inexistência de rede de fornecimento de energia elétrica, fica autorizado o Poder Executivo a proceder a aprovação preliminar, ficando a aprovação definitiva condicionada a efetiva implementação do sistema.

§ 2.° A regularização prevista no *caput* somente se dará para parcelamentos do solo consolidados até a data 22/12/2017, na forma da Lei n° 13.465/17.

§ 3.° Os processos serão encaminhados ao CODEMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental e ao Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU para análise e deliberação, podendo o Município exigir medidas compensatórias, ainda que em outras áreas que não a do chacreamento em processo de regularização.

§ 4.° O interessado deverá demonstrar a implementação da fossa séptica nos imóveis edificados, sendo obrigatória a averbação na matrícula dos lotes vagos a imposição da implantação da fossa séptica quando da futura edificação pelo respectivo proprietário do imóvel.

§ 5.° As construções objeto de regularização que não estiverem atendendo os requisitos de permeabilidade do solo de 20% (vinte por cento) imposto pela Lei n°4658/2006 e suas atualizações deverá fazer adequações ao local.

Seção II

Disposições Finais

Art. 50 Nos decretos de aprovação de novos loteamentos, o poder público municipal definirá, com base nos critérios de zoneamento urbano do município, as categorias dos logradouros quanto à sua classificação como zona residencial, comercial, mista, industrial e /ou empresarial.

Art. 51 Fica vedado o parcelamento do solo na área adjacente a(s) Penitenciária(s), num raio de 1.500 m. (hum mil e quinhentos metros) partindo do ponto central de seu terreno, resguardados os parcelamentos e usos já existentes nesse local, podendo haver novos parcelamentos em glebas nunca inferiores a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), para usos específicos, evitando a concentração habitacional no entorno daquela instituição correcional.

Art. 52 Qualquer parcelamento de imóvel localizado em área rural do município de Pará de Minas estará sujeito à aprovação do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Art. 53 As edificações ou conjuntos de edificações de um ou mais pavimentos construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, ainda que, na forma definida na Lei Federal 4591/1964 e pelas alterações que sobrevierem, somente poderão ser empreendidas em áreas previamente aprovadas como loteamento ou nelas inseridas, na forma definida na legislação federal de regência e nas disposições específicas do Plano Diretor do Município.

Art. 54 Fica expressamente revogada a Lei Municipal n.º 6.514/2020, de 01 de dezembro de 2020.

Art. 55 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 56 Integram esta lei:

a) Anexo I – Termo de Concessão Administrativa de Uso para Loteamentos Fechados;

b)Anexo II – Orientações para elaboração do EIV-IMU – Estudo de Impacto de Vizinhança e Impacto de Mobilidade Urbana;

c) Anexo III – Figuras.

Pará de Minas, 07 de julho de 2021.

HERNANDO FERNANDES DA SILVA
Procurador Geral do Município – OAB/MG 117.233

DIMITRI G. DE MORAIS
Secretário M. de Desenvolvimento Urbano

ELIAS DINIZ
Prefeito Municipal