Câmara

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

LEI Nº 3.180

ESTABELECE NORMAS SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE VARGINHA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS .

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei;

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Considera-se parcelamento do solo a divisão física ou jurídica de área situada dentro do perímetro urbano e de expansão urbana, definido em Lei Municipal, para fins urbanos.

§ 1º - Somente será admitido parcelamento do solo mediante prévia aprovação da Prefeitura do Município, expedido o Alvará de Licença para Construção.

§ 2º - As disposições desta Lei aplicam-se também às modalidades de parcelamento do solo efetuadas em inventário ou em virtude de divisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro fim.

§ 3º - Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural, inclusive para a formação de sítios de recreio, chácaras e similares.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano tem os seguintes objetivos:

I - evitar o adensamento populacional excessivo, desproporcional ou superior a

capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários;

II - evitar o desperdício ou a improdutiva aplicação de recursos financeiros públicos na execução de obras, serviços ou investimentos em áreas não prioritárias;

III - possibilitar à população o acesso fácil aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

IV - promover e assegurar a reserva de espaços necessários, em localizações adequadas, destinada ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;

V - promover, estimular, ordenar e orientar o desenvolvimento urbano.

Art. 3° - Para fins do parcelamento do solo urbano, esta Lei se complementa pelas demais leis federais e estaduais que regulamentam o assunto, em particular a pela Lei Federal 6766 de 19 de Dezembro de 1979, pela Lei Federal 4.771/65, Lei Estadual 10.561/91 (Código Florestal) e Lei Federal 9.785 de 29 de janeiro de 1999.

Art. 4° - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante as modalidades de loteamento ou de desmembramento.

Art. 5° - A área a ser loteada, destinada a implantação de núcleos residenciais e industriais, não poderá sofrer alterações no seu aspecto físico-ambiental, respeitando sua cota natural e evitando raspagem predatória do solo até aprovação do projeto.

Art. 6° - É permitido o remembramento, considerado como sendo a unificação das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de nova gleba ou lote e decorrente de alteração de loteamentos ou desmembramentos.

§ 1° - Para situações já existentes de fato, mas em desacordo com a Lei, o remembramento será aprovado desde que melhore a situação existente.

§ 2° - Será permitido o desmembramento da área remembrada de acordo com o parágrafo anterior, garantida uma situação melhor que a original.

Art. 7° - Nenhuma modalidade de parcelamento do solo será permitida em:

I - terrenos alagadiços sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o saneamento e o escoamento adequado das águas;

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

III - terrenos com declividade igual ou superior a 30%(trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas formuladas por esta Lei e por órgão competente da Prefeitura do Município;

IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica, conforme diretrizes e determinações da Lei de Política Municipal do Meio Ambiente, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 1° - Quando for possível a correção de algumas situações previstas neste artigo, a Prefeitura do Município exigirá do interessado um laudo técnico, às custas do interessado, elaborado e assinado por profissional habilitado, de acordo com a seguinte descrição:

I - em terrenos alagadiços, sujeitos a inundações ou com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento): laudo do engenheiro com reconhecida capacidade técnica e competência na execução de obras de saneamento e contenção de encostas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública: laudo de engenheiro responsável e de um médico sanitarista;

III - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação: laudo de engenheiro de minas ou geólogo;

IV - em áreas de preservação ecológica ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis: aprovação do laudo técnico pelo órgão municipal competente, sem prejuízo das autorizações Estadual ou Federal.

§ 2° - As obras e serviços, que deverão ser executadas após uma aprovação provisória do projeto de parcelamento do solo, serão aquelas indicadas nos laudos citados no parágrafo primeiro deste artigo.

§ 3° - A aceitação dos instrumentos técnicos é condicionada à realização de vistoria a ser procedida pela Prefeitura do Município.

Art. 8° - Além das restrições impostas ao parcelamento do solo pelo Artigo 8°, serão consideradas áreas "non aedificandi":

I - ao longo das águas correntes com largura inferior a 10,00m(dez metros) deverá deixar faixas marginais de largura de 15m(quinze metros) de cada lado, contados a partir das respectivas cotas máximas de cheia.

II - ao longo das águas correntes com largura superior a 10,00m(dez metros) e inferior a 50,00m(cinqüenta metros), deverá deixar faixas marginais de largura de 25m(vinte e cinco metros) de cada lado, contados a partir das respectivas cotas máximas de cheia.

III - as faixas marginais ao longo das águas dormentes, delimitadas conforme os critérios constantes no regulamento da concessionária local de energia elétrica;

IV - nas nascentes, uma área definida por um círculo de raio igual a 50m(cinqüenta metros), medidos em projeção horizontal, tendo como centro o olho d'água;

V - áreas consideradas de preservação permanente ou controle específico, tais como: área de proteção dos mananciais, bosques, matas naturais, reservas florestais e minerais e áreas consideradas de segurança;

VI - faixa de 15m(quinze metros) de largura ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, estradas vicinais, linhas de transmissão de energia elétrica e águas correntes

canalizadas, observada a topografia local que poderá condicionar uma exigência maior pela Prefeitura do Município até o máximo de 30m(trinta metros);

VII - faixa de 4,00m(quatro metros) de largura ao longo dos dutos de águas pluviais com tubulação de diâmetro inferior a 600mm e profundidade inferior a 2,00m(dois metros).

VIII - faixa de 6,00m(seis metros) de largura ao longo dos dutos de águas pluviais com tubulação de diâmetro superior a 600mm e inferior a 1000 mm e profundidade superior a 2,00m(dois metros) e inferior a 3,00m(três metros).

IX - faixa de 8,00m (oito metros) de largura ao longo dos dutos de águas pluviais com tubulação de diâmetro superior a 1000 mm e inferior a 1200 mm e profundidade superior a 3,00m(três metros) e inferior a 4,00m(quatro metros).

X - faixa de 15,00m(quinze metros) de largura ao longo dos dutos de águas pluviais com tubulação de diâmetro superior a 1200 mm e profundidade superior a 4,00 m (quatro metros).

§ 1° - Os parcelamentos que contiverem ou margearem cursos d'água ou drenos naturais deverão adequar-se as diretrizes e aos projetos específicos da autoridade competente em saneamento.

§ 2° - Ao longo das águas correntes ou dormentes deverão ser previstas e executadas, pelo loteador, obras previstas nesta Lei para a proteção contra o assoreamento e, quando for o caso, aquelas exigidas pela Prefeitura do Município.

Art. 9° - Nos projetos de parcelamento do solo, além das normas estabelecidas nesta Lei aplicam-se, em particular, as da Lei de Uso e Ocupação do Solo e da Política Municipal do Meio Ambiente.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO I

DA DENOMINAÇÃO E DAS ÁREAS RESERVADAS

Art. 10 - Os planos de arruamento e loteamento poderão ser destinados as seguintes finalidades:

I - uso residencial;

II - uso industrial;

III - chácaras de recreio.

Art. 11 - A denominação dos loteamentos e arruamentos deverá obedecer as seguintes normas para sua identificação:

I - Vila: quando a área for inferior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados;

II - Jardim: quando a área estiver compreendida entre 20.000 (vinte mil) e 50.000 (cinqüenta mil) metros quadrados;

III - Parque: quando a área estiver compreendida entre 50.000 (cinqüenta mil) e 100.000 (cem mil) metros quadrados;

IV - Bairro: quando a área for superior a 100.000 (cem mil) metros quadrados).

Parágrafo Único - Os loteamentos e arruamentos não poderão receber denominação igual a utilizada para identificar outros setores da cidade já existentes e suas nomenclaturas deverão estar em conformidade com a Lei Municipal em vigor.

Art. 12 - Da área total, objeto do projeto de loteamento, serão destinados a Prefeitura do Município no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total da área a ser loteada, sendo:

I - no mínimo 10% (dez por cento) para áreas verdes;

II - no mínimo 5% (cinco por cento) para área institucional;

III - no máximo 20% (vinte por cento) para vias de circulação de veículos.

§ 1° - A localização das áreas destinadas a áreas verdes e de uso institucional será determinada pela Prefeitura do Município.

§ 2° - Para efeito de cálculo da percentagem de área verde não serão computadas as APPs (Áreas de Preservação Permanente) e as áreas "non aedificandi" citadas no Artigo 9° desta Lei.

§ 3° - Quando as Áreas de Preservação Permanente - APPs e as áreas non aedificandi ultrapassarem a 10% da área total a ser loteada a porcentagem de área verde, do § 1° deste Artigo, poderá ser de 5%.

Art. 13 - Os espaços reservados para áreas verdes e institucionais deverão atender aos seguintes requisitos:

I - para efeito de cálculo desta área, somente serão computadas as áreas que possam conter um círculo com raio de 10m (dez metros) para áreas verdes e um círculo de 15m(quinze metros) para áreas institucionais;

II - as áreas institucionais e áreas verdes deverão estar situadas em parcelas de terreno que, por sua configuração topográfica, apresentem declividade inferior a 15%(quinze por cento).

§ 1° - As declividades exigidas nos incisos I e II deste artigo poderão ser conseguidas através de movimento de terra ou terraplanagem, às custas do loteador.

§ 2° - A Prefeitura do Município poderá dispensar a declividade máxima de 15% (quinze por cento), prevista no inciso II deste artigo, em áreas verdes de sua escolha e com a justa compensação de área, quando esta dispensa se destine a atender erosão de terras, proteger, restaurar ou implantar sítios de excepcional beleza, valor histórico ou científico.

§ 3° - Nas áreas verdes serão permitidos apenas equipamentos de apoio às atividades de lazer.

§ 4° - É vedada a doação, transferência e mudança de uso, a qualquer título, de

áreas verdes e institucionais incorporadas ao patrimônio público, conforme registro de loteamento, salvo os casos de permuta entre áreas equivalentes devendo, nesse caso, ser precedida por parecer do COPLAD (Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento).

§ 5° - O loteador deverá garantir a arborização de 20% na gleba destinada à área verde, em espécie nativa."

SEÇÃO II

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 14 - As vias do projeto de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender as demais disposições desta Lei, e da Lei de Diretrizes da Política de Tráfego, Trânsito e Transporte, relativas ao sistema viário e Anexo II desta Lei.

Parágrafo Único - Nos loteamentos cujas vias venham a ser prolongamentos de outras vias oficiais existentes, caso estas possuam largura inferior a prevista para seu tipo poderá ser permitida a redução da caixa de rolamento da via, com ampliação dos respectivos passeios.

Art. 15 - As características técnicas exigidas para vias de circulação em projetos de loteamento são as constantes na Lei de Política de Tráfego, Trânsito e Transporte e Anexo III desta Lei.

Art. 16 - A Prefeitura do Município poderá exigir em cada arruamento ou loteamento, no Termo de Acordo, quando conveniente, a reserva de faixa servidão, na frente ou nos fundos dos lotes, destinadas às redes de água esgoto ou outros equipamentos urbanos, o qual deverá ser gravado em escritura.

Art. 17 - Em nenhum caso, os arruamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo ser executadas as obras necessárias, na via pública ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 18 - A extensão das vias em "cul-de-sac" somada a da praça de retorno não deverá exceder a 100 (cem) metros.

Parágrafo Único - As praças de retorno das vias em "cul-de-sac" deverão ter diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros.

Art. 19 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos de guia serão concordados por arco de círculo com raio mínimo, medidos em metro, na forma do disposto na tabela abaixo:

Via local com via local	5
Via local com via secundária ou coletora	9
Via de trânsito rápido com via secundária ou coletora	9
Via local com via secundária ou coletora	9
Via preferencial com via preferencial	11
Via de trânsito rápido com via preferencial	11
Via secundária ou coletora com via preferencial	11
Via de trânsito rápido com via local	11

Parágrafo Único - Nos cruzamentos oblíquos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Planejamento Urbano.

Art. 20 - Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórias as obras para contenção dos taludes, cuja declividade máxima será de 45 graus e altura máxima de 6 (seis) metros.

Parágrafo Único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados, igualmente, as expensas do loteador.

Art. 21 - Nenhum lote poderá distar mais de 300m(trezentos metros) em linha reta de trajeto de uma via principal ou de categoria superior, nem poderá ter frente para via de circulação de veículos de largura inferior àquelas definidas na Lei de Política de Tráfego, Trânsito e Transporte e Anexos II (A e B) e III desta Lei.

Parágrafo Único - A distância referida neste artigo deverá ser medida ao longo do eixo da via de circulação que dá acesso ao lote.

SEÇÃO III

DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 22 - Nos loteamentos para fins urbanos são obrigatórias, por parte do loteador, no mínimo as seguintes obras e equipamentos urbanos:

I - execução das vias de circulação do loteamento, compreendendo: terraplanagem das respectivas pistas de rolamento e passeios, muros de arrimo respectivos, meios-fios, sarjetas, obras de arte corrente, drenagem profunda, sub-base, base, imprimação, pintura de ligação e capa asfáltica;

II - demarcação dos lotes, quadras e logradouros com colocação de marcos de concreto nos pontos de alinhamento e nivelamento respectivos;

III - rede de escoamento das águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e respectivos acessórios;

IV - construção do sistema público de abastecimento de água, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por órgão ou entidade pública competente ou concessionária local;

V - construção do sistema público de coleta de esgoto sanitário, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por órgão ou entidade pública competente ou concessionária local;

VI - construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por órgão ou entidade pública competente ou concessionária local;

VII - obras de contenção de encostas, taludes ou aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento do leito de águas correntes ou dormentes;

VIII - execução do projeto paisagístico das vias e logradouros públicos e sua correta manutenção até o Aceite do loteamento.

§ 1° - Os itens de que trata o inciso I devem obedecer as normas e padrões vigentes adotadas por órgãos de reconhecida capacidade e idoneidade técnica na área (preferencialmente as do DER e DNER) e serem apresentados imediatamente à fiscalização os resultados dos ensaios realizados durante a execução dos serviços.

§ 2° - As obras de arte de que trata a inciso I não poderão ser executadas com material de baixa durabilidade, tais como: madeira, bambu etc.

§ 3° - Os projetos complementares deverão ser previamente aprovados pelos órgãos e concessionárias competentes antes da aprovação definitiva do loteamento.

Art. 23 - Quando o projeto de parcelamento exigir obra de terraplanagem, em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser demonstrados e assegurados:

I - inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa a gleba, em especial no que se refere a erosão do solo e assoreamento dos cursos d'água, quer durante a execução das obras relativas ao parcelamento do solo, quer após a sua conclusão;

II - proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplanagem;

III - condições para implantação das edificações nas áreas terraplenadas.

Art. 24 - O prazo máximo para a execução das obras referidas nesta Seção será de 4 (quatro) anos, contados a partir da data de expedição do Alvará de Licença para Construção.

§ 1° - Em nenhuma hipótese será permitido o início das obras antes da expedição do referido alvará.

§ 2° - Em caso de necessidade de renovação do Alvará de Licença para Construção, o loteador entrará com pedido de recurso, 90 (noventa) dias antes de encerrado o prazo de validade do alvará.

§ 3° - A prorrogação do Alvará de Licença para Construção de loteamento será expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Planejamento Urbano, por uma única vez, com prazo máximo de 1 (um) ano, ficando as obras, objeto da prorrogação, sujeitas a legislação em vigor na data de emissão do novo alvará.

Art. 25 - Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento deverá ser previamente submetida a aprovação da Prefeitura do Município, de acordo com a legislação em vigor na data do pedido de modificação.

Art. 26 - As vias de circulação, áreas verdes e institucionais só serão aceitas e declaradas aptas a suas funções depois de vistoriadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Planejamento Urbano, confirmando terem obedecido as normas e padrões vigentes.

Parágrafo Único - Para as vias de circulação só serão aceitas se respeitados normas e padrões adotados por órgãos de reconhecida capacidade e idoneidade técnica na área (preferencialmente as do DER e DNER) e serem apresentados imediatamente à fiscalização os resultados dos ensaios realizados durante a execução dos serviços.

Art. 27 - A Prefeitura do Município só expedirá alvará para construir, demolir, reformar ou ampliar edificações, em loteamentos cujas obras já tenham sido vistoriadas e aceitas pela mesma e desde que estejam registrados em Cartório.

Art. 28 - O loteador fica obrigado a garantir a conservação das obras até o seu recebimento pela Prefeitura do Município.

Art. 29 - Os casos de urbanização específica para habitações de interesse social serão definidos em lei complementar.

SEÇÃO IV

DAS DIRETRIZES PARA LOTEAMENTOS

Art. 30 - O processo de aprovação de loteamentos deverá ser feito em 4 (quatro) etapas, todas requeridas a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Planejamento Urbano:

I - consulta sobre a possibilidade de parcelamento do solo;

II - solicitação de diretrizes urbanísticas;

III - apresentação de ante-projeto;

IV - apresentação do projeto executivo com as correções apontadas pelo Poder Público.

Art. 31 - A fixação das diretrizes para o projeto de loteamento será precedida de consulta a Prefeitura do Município, pelo interessado, sobre a possibilidade de parcelamento do solo urbano no local pretendido, instruído com os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel registrado no Cartório competente;

II - número da inscrição imobiliária urbana;

III - croquis de localização de área com a situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel.

§ 1° - A consulta será submetida a apreciação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Planejamento Urbano e deverá ser expedida no prazo de 30 dias corridos.

§ 2° - A consulta terá validade por 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de sua expedição.

Art. 32 - Com resultado favorável a consulta realizada conforme Artigo 31, desta Lei, o interessado deverá ingressar com pedido de diretrizes, instruído com os documentos descritos anexados ao processo da consulta em questão:

I - certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel;

II - planta de situação do imóvel, delimitada em planta oficial do Município, que permita sua perfeita localização, com a indicação de todos os confrontantes;

III - documentação expedida pelo Conselho municipal de proteção do meio ambiente, indicando a existência ou não de áreas verdes a serem preservadas;

IV - levantamento topográfico planialtimétrico da área contendo:

a) dimensões da área;

b) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

c) curvas de nível eqüidistantes de metro em metro;

d) localização dos mananciais, cursos d'água, águas correntes ou dormentes;

e) localização de arruamentos vizinhos, numa distância de 50 (cinqüenta) metros em todo o perímetro, com locação exata das vias de circulação, áreas verdes, equipamentos urbanos e comunitários existentes;

f) localização dos monumentos naturais ou artificiais, matas e florestas, bosques, árvores frondosas e isoladas, agrupamentos descontínuos ou isolados de árvores, áreas de preservação ambiental e afloramentos rochosos;

g) construções existentes no imóvel;

h) servidões existentes;

i) áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;

j) o tipo de uso predominante pretendido e o cálculo da área do imóvel;

l) existência de ferrovias, rodovias, torres de comunicação, ou linhas de energia elétrica com seus trajetos e áreas "non aedificandi";

m) outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

Art. 33 - A Prefeitura do Município indicará nas plantas apresentadas:

I - traçado básico de sistema viário principal, quando da necessidade de continuidade e integração das vias existentes ou da criação de novas vias, conforme o Plano Viário do Município;

II - a Prefeitura do Município indicará ainda a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, sem prejuízo dos já definidos por esta Lei.

III - as APPs (Áreas de Preservação Permanente).

Parágrafo Único - Quando da existência de construções na gleba a ser loteada, sua demolição deverá ser autorizada pela Prefeitura Municipal, em função da importância histórica e paisagística da edificação em questão.

Art. 34 - A Prefeitura do Município, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Planejamento Urbano, terá prazo de 30 (trinta) dias corridos para a expedição das diretrizes.

Art. 35 - As diretrizes para loteamento vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos.

SEÇÃO V
DA APROVAÇÃO

Art. 36 - De posse das diretrizes fornecidas, o loteador promoverá a elaboração do ante-projeto de loteamento e o submeterá a aprovação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Planejamento Urbano.

Parágrafo Único - O ante-projeto deverá ser apresentado:

I - em três cópias;

II - em papel opaco;

III - em escala 1 : 1000;

IV - tendo a assinatura de profissional registrado no CREA bem como do proprietário;

V - com indicação do relevo através de curvas de nível de metro em metro;

VI - com indicação das áreas para recreação, equipamentos comunitários e de uso institucional;

VII - com indicação do sistema viário, respectiva hierarquia e interligações com as vias oficiais existentes;

VIII - subdivisão das quadras e lotes.

Art. 37 - Após aprovação do ante-projeto pela Prefeitura do Município, o interessado deverá elaborar o projeto executivo, em escala 1 : 1000, em três vias em papel opaco, conforme padrão da Prefeitura do Município, o qual conterá:

I - sistema de vias com a respectiva hierarquia;

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

III - os perfis transversais e longitudinais das vias de circulação, áreas institucionais, praças e áreas verdes nas escalas horizontal (1:1000) e vertical (1:100);

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

V - indicação de servidões e restrições especiais que recaiam sobre os lotes e edificações;

VI - indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII - projeto de obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, inclusive arborização viária, conforme Lei de Política Municipal de Meio Ambiente;

VIII - projeto de contenção de encostas, taludes e aterros;

IX - subdivisão das quadras em lotes com as respectivas numerações, dimensões e áreas;

X - projeto das redes de captação das águas pluviais e demais acessórios;

XI - projetos das redes de distribuição de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica , aprovados pelos órgãos competentes;

XII - indicação em planta do quadro estatístico contendo, em metragem quadrada e porcentagem, a área total da gleba, número de lotes, áreas de uso institucional, áreas verdes, sistema viário e outras indicações julgadas necessárias pela Prefeitura do Município;

XIII - ter em destaque os lotes caucionados e sobre eles escrito as palavras: "Lotes Caucionados";

XIV - memorial descritivo e justificativo das soluções adotadas, contendo:

a) descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e as construções, inclusive aquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

d) a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de

utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

e) apresentação do Termo de Acordo a ser assinado entre o loteador e a Prefeitura do Município, contendo as exigências de ambas as partes, inclusive o número de lotes caucionados;

f) *ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)* e matrícula no IAPAS na planta de arruamento.

Parágrafo Único - Não é permitido o uso de fossas individuais para atender à coleta de esgoto de que trata a alínea XI desse artigo.

Art. 38 - A Prefeitura do Município terá prazo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis para emitir parecer sobre o projeto de loteamento, desde que apresentado com todos os elementos necessários.

Parágrafo Único - No caso da documentação estar incompleta, ou se fizer necessária qualquer diligência justificada, suspender-se-á o prazo a que se refere este artigo, voltando a contar da data em que a documentação for completada ou a diligência atendida.

Art. 39 - Para garantia da perfeita execução das obras de infra-estrutura do loteamento, constantes do projeto e memoriais aprovados, o loteador deverá caucionar lotes cuja área total corresponda a 30% (trinta por cento) do total da área de lotes.

Art. 40 - A liberação da caução obedecerá rigorosamente a conclusão das obras de infra-estrutura exigidas na Seção III (Das Obras de Urbanização).

Parágrafo Único - Os lotes caucionados poderão ser liberados proporcionalmente a conclusão de todos os serviços exigidos para a perfeita ocupação de uma dada área.

Art. 41 - Uma vez concluídas as obras, nos termos da Lei e do projeto aprovado, a Prefeitura do Município expedirá o Termo de Verificação de Execução das Obras.

§ 1° - Concluídas as obras de uma parcela do loteamento, de acordo com o caput deste artigo,

poderá ocorrer o Aceite desta parte, ficando o loteador autorizado a vender ou construir nesta área.

§ 2° - Caso as obras não estejam em condições de aceitação, a Prefeitura do Município intimará o loteador a corrigir as irregularidades apontadas em prazo máximo de 6 (seis) meses.

Art. 42 - Decorrido o prazo fixado nos Artigos 24 e 41 desta Lei, o loteador perderá, em favor do Município, os lotes caucionados correspondente as obras não executadas.

Art. 43 - Após a aceitação definitiva do loteamento, o loteador deverá proceder a ratificação de seu registro no Cartório competente, encaminhando cópia a Prefeitura do Município.

Parágrafo Único - Nos documentos comprobatórios de venda dos lotes deverão estar gravadas as restrições de uso e a condição de indivisibilidade do lote.

Art. 44 - Não caberá a Prefeitura do Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação as medidas do loteamento aprovado.

Parágrafo Único - Não é da responsabilidade ou competência da Prefeitura do Município serviços de alinhamento e de medida e confrontações.

SEÇÃO VI

DAS QUADRAS E DOS LOTES PARA FINS URBANOS

Art. 45 - O comprimento das quadras para fins residenciais não poderá ser superior a 240m (duzentos e quarenta metros) e sua largura máxima deverá ser de 100 (cem) metros.

Art. 46 - Os lotes residenciais terão área e testada mínima definidas em função da declividade natural do terreno, conforme Anexo I desta Lei.

Art. 47 - A declividade máxima permitida para os lotes será de 30% (trinta por cento), sendo obrigatório os movimentos de terra necessários para atingir este valor nas áreas excessivamente acidentadas salvo se atendidas as exigências específicas determinadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Planejamento Urbano.

Parágrafo Único - Quando o parcelamento do solo exigir obras de terraplanagem em que a cota natural do terreno seja alterada, deverão ser atendidos todos os requisitos estabelecidos no Artigo 23 desta Lei.

SEÇÃO VII

DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 48 - Para os loteamentos industriais, caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Planejamento Urbano dar anuência aos requerimentos e definir as áreas de implantação industrial e as características e condições de lotes, quadras e infra-estrutura.

Art. 49 - Nos loteamentos destinados ao uso industrial, além das obras exigidas na Seção III (Das Obras de Urbanização), o loteador deverá executar ainda:

I - abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso pavimentadas de acordo com as normas e padrões para vias de tráfego pesado vigentes adotadas por órgãos de reconhecida capacidade e idoneidade técnica na área (preferencialmente as do DER e DNER) e serem apresentados imediatamente à fiscalização os resultados dos ensaios realizados durante a execução dos serviços;

II - construção de um sistema de pré-tratamento de esgoto, antes de lançar os efluentes no sistema local ou mananciais;

III - construção de todas as unidades do sistema público de esgoto industrial, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos

pelos órgãos ou entidades públicas competentes e concessionária local;

IV - estes loteamentos deverão obedecer ainda as normas de controle de poluição, ditadas pelos órgãos competentes, bem como as normas contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Política Municipal de Meio Ambiente e Codema , (Conselho Municipal do Meio Ambiente).

Art. 50 - Os projetos de loteamento industrial, independentemente de seu porte, deverão ser analisados pelo COPLAD (Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento).

Art. 51 - Para alteração da finalidade do loteamento de industrial para residencial, ele terá de se adaptar à legislação pertinente, de modo especial no que se refere às percentagens de ocupação com vias públicas.

Art. 52 - É pressuposto básico para o aceite das obras de infra-estrutura do loteamento industrial a efetiva implantação do tratamento paisagístico das áreas verdes.

Parágrafo Único - As áreas verdes do loteamento industrial deverão estar localizadas, preferencialmente, no entorno do loteamento.

Art. 53 - As características técnicas exigidas para vias de circulação em projetos de loteamento industrial serão aquelas constantes da Lei de Política de Tráfego, Trânsito e Transporte e Anexo III.

Art. 54 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos da guia serão concordados por arco de círculo de no mínimo 11 m (onze metros).

SEÇÃO VIII

DAS ÁREAS PARA ATIVIDADES TURÍSTICAS

E PARA CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 55 - Para os efeitos desta Lei, considera-se como áreas para atividades turísticas e para

chácaras de recreio os lotes destinados para fins recreacionais, e de apoio, não podendo ter área inferiores a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 35m (trinta e cinco metros).

Art. 56 - Será exigido para o parcelamento do solo em chácaras de recreio os procedimentos normais para parcelamento.

§ 1° - O loteamento para chácara de recreio podem apresentar projeto de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede ou sistema autônomo de abastecimento individual através de poços rasos, quando as condições dos mananciais subterrâneos o permitirem.

§ 2° - O desmembramento desses lotes só poderão ocorrer se cumpridas as demais exigências desta lei.

Art. 57 - Respeitada sua cota natural e evitada a raspagem predatória do solo, as áreas destinadas a implantação de núcleos residênciais de recreio ficam dispensadas do requisito de declividade máxima.

SEÇÃO IX

DO DESMEMBRAMENTO EM ÁREA RURAL

Art. 58 - A Zona Rural do Município caracteriza-se pela prevalência de atividades destinadas à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agro-industrial, admitindo-se atividades para fins urbanos, desde que cumpridas as exigências e formalidades estabelecidas nesta lei.

Art. 59 - As atividades de caráter explicitamente rurais, ligadas à exploração extrativa e agrícola, pecuária ou agro industrial, reger-se-ão pelos dispositivos de legislação federal vigente.

CAPÍTULO III

DOS DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 60 - Nos desmembramentos de glebas com área superior a 6.000m² (seis mil metros quadrados), lindeira à via oficial, com infra-estrutura (asfalto, meio-fio, redes de energia elétrica, águas pluviais, água e esgoto), deverá haver um plano de desmembramento, com doação mínima de 10%, para áreas verdes e institucionais.

§ 1° - A doação poderá ser feita de imediato ou a cada lote desmembrado, neste caso a doação da fração correspondente à área desmembrada deverá ocorrer no local pré-determinado pelo plano de desmembramento.

§ 2° - A largura máxima da faixa lindeira à via oficial deverá ser de 50m (cinqüenta metros) ou a critério da autoridade competente se o uso não for residencial ou misto.

§ 3° - A porcentagem de 10% para áreas verdes e institucionais só será computada sobre a área total a ser desmembrada, de acordo com o plano de desmembramento.

Art. 61 - Os desmembramentos seguidos de unificação, cujo lote decorrente melhore as condições do lote existente, ou que possibilite o acesso ao mesmo logradouro, estarão dispensados da doação dos 10% requerido no artigo anterior.

Parágrafo Único - a Certidão de Desmembramento a ser expedida, no caso desse artigo, terá destinação específica de unificação.

Art. 62 - A aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura se dará mediante a apresentação da respectiva planta da qual faz parte o lote a ser desmembrado.

Art. 63 - Aplica-se ao processo de aprovação de projeto de desmembramento, no que couber, o disposto quanto a aprovação de projetos de loteamentos e arruamentos, constante desta Lei.

Art. 64 - O remembramento atenderá, no que couber, as exigências desta Lei.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 65 - Para a aprovação de retificação de áreas, será exigido documento do Poder Judiciário confirmando a retificação.

Art. 66 - A implantação de parcelamento para edificação de conjuntos habitacionais ou urbanização específica de relevante interesse social, por parte de qualquer nível de governo, será objeto de apreciação por parte da Prefeitura do Município, podendo ser definidos critérios especiais para sua execução, desde que previamente aprovados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Planejamento Urbano.

Art. 67 - As infrações aos dispositivos desta Lei e respectivas penalidades estão definidas na Lei de Infrações à Legislação Municipal e Penalidades.

Art. 68 - Nos casos omissos, caberá parecer do COPLAD (Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento).

Art. 69 - Fazem parte integrante desta Lei os Anexos I, II-A, II-B e III.

Art. 70 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 2.867/97.

Mando, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Prefeitura Municipal de Varginha, em 08 de setembro de 1999.

ANTONIO SILVA
PREFEITO MUNICIPAL

LUIZ FERNANDO ALFREDO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

MARCIO RIBEIRO MOYSÉS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECÔNOMICO E PLANEJAMENTO URBANO

ANEXO I

LOTES: TESTADAS E ÁREAS MÍNIMAS

Declividade %	Área Mínima (m^2)	Testada Mínima (m)
0 a 22	200	10
22 a 30	300	10

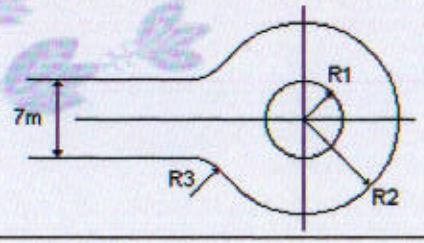
ANEXO II - A

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DAS VIAS URBANAS

PARÂMETROS / VIAS	SEÇÃO TRANSVERSAL TIPO							INCLINAÇÃO MÍNIMA	RAMPA MÁXIMA	
	Pista				Passeio Lateral	Canteiro Central	Largura Total (mt)		Máxima Permitida	Rampas admissíveis em trechos de via cujo comprimento não exceda a 100 mt
	Rolamento		Estacionamento		Largura Mínima (mt)	Largura Mínima (mt)				
	Nº de Faixas	Largura Mínima (mt)	Nº de Faixas	Largura Mínima (mt)						
VIA DE TRÂNSITO RÁPIDO	02	3,50	02	2,50	3,00	3,00	28,00	0,5 %	12 %	15 %
VIA PREFERENCIAL	04	3,50	02	2,50	3,00	1,00	26,00	0,5 %	12 %	--
VIA SECUNDÁRIA	02	3,50	02	2,50	3,00	-	18,00	0,5 %	15 %	--
VIA LOCAL	01	3,00	02	2,50	2,50	-	13,00	0,5 %	18 %	--
VIA DE PEDESTRE	01	5,00	-	-	-	-	5,00	0,5 %	12 %	15 %
CUL-DE-SAC COM PRAÇA DE RETORNO	02	3,50	-	-	2,50	-	12,00	0,5 %	18 %	20 %
CUL-DE-SAC RUA SEM SAÍDA	02	3,50	-	-	2,50	-	12,00	0,5 %	18 %	20 %

Nota: Cul-de-Sac com praça.

R1 ____ 8,50 m
R2 ____ 15,50 m
R3 ____ 11,00 m



ANEXO II - B
PERFIS VIÁRIOS
(Dimensões Mínimas / mts)

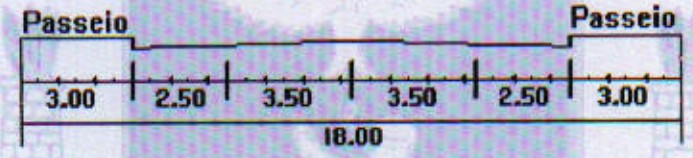
VIA DE TRÂNSITO RÁPIDO



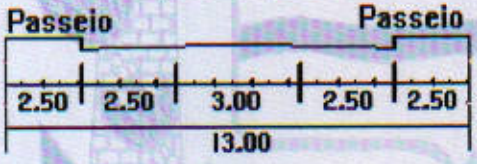
VIA PREFERENCIAL



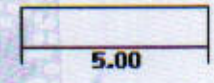
VIA SECUNDÁRIA



VIA LOCAL



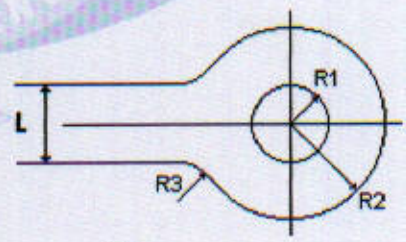
VIA DE PEDESTRE



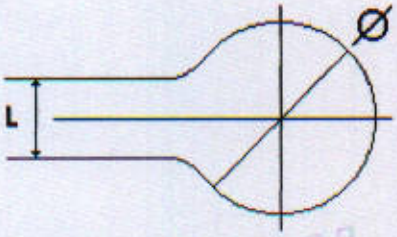
CUL-DE-SAC COM PRAÇA DE RETORNO SAÍDA

Passeio: 2,50 mt
R1: 8,50 mt
R2: 15,50 mt
R3: 11,80 mt
L: 7,00 mt

CUL-DE-SAC RUA SEM



Ø mínimo: 20,00 mt
L: 7,00 mt
Passeio: 2,50 mt


Ø
L

ANEXO III

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

PARA FINS INDUSTRIAIS

Categorias das vias	Largura Mínima (m)	Faixa Carroçavel Mínima (m)	Canteiro central (m)	Passeio lateral de cada	Rampa MAX %	Rampa MIN %
Preferen.	23	14	3	3	10	3
Coletora/ Secundária	18	12	-	3	12	3
Local	14	9	-	2,5	12	3