LEI COMPLEMENTAR Nº 33, DE 27 DE OUTUBRO DE 2011.

DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS URBANOS, LOTEAMENTOS FECHADOS, DESMEMBRAMENTOS E ARRUAMENTOS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE.

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei objetiva reger todo e qualquer loteamento, arruamento e desmembramento na área urbana ou de expansão urbana do Município de Conselheiro Lafaiete obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias.

§ 2º - Considera-se loteamento fechado, o loteamento que na sua implantação, for fechado em todo o seu perímetro.

§ 3º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área em lotes para edificação, desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem os existentes.

§ 4º - Considera-se arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a circulação viária e acesso aos lotes.

§ 5º - Considera-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e vias de circulação pavimentada.

§ 6º - Considera-se desdobro a subdivisão de área produzida em operação de parcelamento regularmente aprovado, visando a formação de novos lotes.

Art. 2º - A execução de qualquer loteamento, loteamento fechado, arruamento, desmembramento ou desdobro no Município de Conselheiro Lafaiete,

Avenida Prefeito Mário Rodrigues Pereira, 10 – Centro – Conselheiro Lafaiete.

depende de prévia licença do órgão competente do Município, obedecidas as normas contidas nesta Lei Complementar.

§ 1º – Todo projeto de loteamento, loteamento fechado e arruamento deverá conter um Plano de Circulação de veículos nas vias propostas, incluindo, no mínimo, uma via de entrada e outra de saída no loteamento, loteamento fechado e arruamento.

§ 2º – As disposições desta Lei Complementar aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou decisão judicial, para a extinção de comunhão ou para qualquer outro fim.

CAPÍTULO II
DEFINIÇÕES

Art. 3º - Para os fins desta Lei Complementar, o território do Município de Conselheiro Lafaiete se compõe de:

I - áreas urbanas da cidade, distrito, vilas e povoados existentes;

II - área de expansão urbana;

III - área rural.

Art. 4º - Para os efeitos desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

I – Área urbana – o espaço territorial destinado a implantação de atividades, usos e funções urbanas, assim declarado em Lei Municipal e subdividido em zonas definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II – Área de Expansão Urbana - aquela compreendida num raio de 02 (dois) quilômetros além do círculo que tangencia as extremidades das áreas habitadas ou já loteadas, contados do último ponto existente dotado de infra-estrutura básica nos termos do disposto no § 5º do art. 1º desta Lei Complementar, na sede do Município, e no raio de 01 (um) quilômetro além do mesmo círculo, nos povoados do Município;

III - Área Rural - aquela que exceder da urbana e da de expansão urbana;

IV – Área de preservação ambiental – o espaço territorial assim declarado por Lei Municipal, de acordo com normas federais, estaduais ou municipais, com o objetivo de manter o equilíbrio ecológico através da preservação e recuperação da fauna, da flora e dos monumentos naturais paisagísticos e do patrimônio histórico e cultural;

V - Área de Recreação - é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças e parques, mesmo que estejam delimitados entre duas vias de acesso;

VI – Área de Domínio Público – é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

VII - Área Institucional – são as áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, saúde, cultura, segurança, assistência social, lazer, administração e similares;

VIII - Equipamentos Urbanos - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

IX - Quadra - é a área de terreno servida por vias de circulação, subdividida ou não em lotes de construção;

X - Referência de Nível (RN) - é a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

XI - Via de circulação – área destinada ao sistema de circulação de veículos e/ou pedestres, existentes ou projetadas, de acordo com a seguinte classificação:

a) via principal - é a destinada à circulação geral;

b) via secundária - é a destinada à circulação local;

c) rua de acesso - é a via secundária destinada ao simples acesso aos lotes; no caso particular em que terminem numa praça de retorno são denominadas "Cul de-sac";

d) avenida-parque - é a via principal traçada também com finalidade paisagística e recreação;

e) via de pedestre (VP) - área destinada ao sistema de circulação de pedestre, existentes ou projetadas, que faça a ligação exclusiva de uma via a outra, sem acesso a lote, servindo para viabilizar a implantação de equipamento urbano;

XII – Praça – espaço público urbano livre de edificações e que propicie convivência e/ou recreação para seus usuários.

§ 1º - O parcelamento do solo urbano subordina-se às diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, quanto à destinação e utilização das áreas parceladas, de modo a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

§ 2º - O Município não aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infra-estrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:

I – tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas;

II – a gleba se localizar em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal, sem originar situações que caracterizem degradação ambiental.

CAPÍTULO III
DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO

Art. 5º - A aprovação de projetos de loteamentos, desmembramentos e arruamentos deverá ser requerida ao Município preliminarmente, para a expedição de diretrizes gerais, acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;

II – certidão de matrícula do imóvel;

III - certidão negativa de ônus do imóvel;

IV – certidão negativa, tanto do imóvel, do proprietário ou incorporador, das fazendas municipal, estadual e federal; dos cartórios de protesto; de distribuição de feitos junto à Comarca e Justiça do Trabalho; e

V - descrição sucinta do parcelamento, com as suas características e a proposta de zoneamento e uso predominante, observado o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

VI – licença ambiental ou documento equivalente que certifique a regularidade com os órgãos ambientais, municipal e estadual;

VII – comprovante de recolhimento das respectivas taxas.

Parágrafo único - Caso existam certidões positivadas em relação ao imóvel, ao proprietário ou ao incorporador, caberá uma análise detalhada para certificação de que não haverá afetação do imóvel objeto do requerimento de aprovação.

Art. 6º - Julgados satisfatórios os documentos de que trata o art. 5º desta Lei Complementar, o interessado deverá apresentar uma planta provisória do imóvel, na escala de 1:1000, assinada pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional devidamente habilitado pelo CREA e registrado no Município, contendo:

I - divisas do imóvel, perfeitamente definidas, identificando os confrontantes;

II - levantamento topográfico em coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), contendo os seguintes detalhes técnicos;

a) localização dos mananciais e cursos d'água;

b) curvas de nível, no mínimo, de metro em metro;

c) arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucionais;

d) bosques, monumentos naturais e artificiais;

e) construções existentes, de real interesse;

f) serviços de utilidade pública existentes no terreno a ser loteado.

Art. 7º - O Município determinará em documento próprio e indicará na planta apresentada, quando necessário:

I - as vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico do Município;

II - as faixas para o escoamento das águas pluviais;

III - as áreas de recreação necessárias à população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;

IV - as áreas destinadas a usos institucionais, necessárias aos equipamentos do Município; e

V - a relação dos melhoramentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

Art. 8º - Atendendo às indicações previstas no art. 7º desta Lei Complementar, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo em meio digital e em 03 (três) vias, cujo projeto deverá ser assinado por profissional devidamente registrado no CREA e no Município e pelo proprietário, ou seu representante legal e deverá conter:

I - sistema viário local, áreas de recreação e de usos institucionais;

II - subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

III - recuos exigidos, devidamente cotados;

IV - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva, quando necessários;

V - perfis longitudinais e transversais das vias de comunicação e praças, na escala horizontal 1:1000 e vertical de 1:100;

VI - indicação dos marcos de alinhamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;

VII – diretrizes básicas com solução para implantação dos serviços de abastecimento de água e coleta de esgotamento sanitário;

VIII – projeto de rede coletora de águas pluviais, com memorial descritivo e justificativa dos diâmetros da rede e bocas de lobo adotadas;

IX - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações; e

X - memorial descritivo do parcelamento.

§ 1º - O nivelamento exigido deverá tomar por base a RN oficial.

§ 2º - O memorial descritivo de que trata o inciso X do "caput" deste artigo, deverá conter:

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

II – prazo máximo para a execução do empreendimento com o cronograma de execução das obras de infra-estrutura;

III – especificação da base e leito das vias;

IV - as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daqueles constantes das diretrizes fixadas de acordo com o previsto no art. 7º desta Lei Complementar;

V - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do parcelamento; e

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

Art. 9º - Satisfeitas as exigências do art. 8º desta Lei Complementar, o interessado apresentará o projeto ao Município e, se aprovado, se obrigará a:

I - transferir, ao Município, as áreas mencionadas no inciso I do art. 8º desta Lei Complementar:

II - executar, às suas expensas e de acordo com o cronograma de execução de obras, nos prazos aprovados pelo Município:

a) a abertura das vias e praças;

b) a execução das redes de coletas de águas pluviais, de distribuição de água, e coleta de esgotos sanitários;

c) a execução da pavimentação das vias, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e especificação constante do memorial descritivo, com a implantação de meio fio;

d) a execução da rede de energia elétrica e iluminação pública;

e) a colocação de piquetes de concreto, para demarcação dos lotes.

Parágrafo único – A execução das obras de urbanização de que trata o inciso II do "caput" deste artigo será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município.

Avenida Prefeito Mário Rodrigues Pereira, 10 – Centro – Conselheiro Lafaiete

Art. 10 - A execução das obras a que se refere o art. 9º desta Lei Complementar deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

I - em dinheiro;

II - fiança bancária;

III - por Caução em Lotes.

§ 1º - No caso de Caução a mesma nunca será inferior a 30% (trinta por cento) do número total de lotes, em localização a escolha do Município.

§ 2º - No caso das demais modalidades de garantia o valor será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo do orçamento das obras a serem executadas e aceito pelo órgão técnico competente do Município.

§ 3º - O valor das obras a serem realizadas será determinado, segundo os índices de custo estabelecidos no mercado da construção civil, na data de assinatura da prestação de garantia.

§ 4º - No ato da garantia, deverão constar, especificadamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo para sua execução.

Art. 11 – Formalizada a prestação da garantia, e pagamento dos emolumentos municipais relativos ao parcelamento, o interessado receberá uma cópia do projeto de parcelamento devidamente autenticada com o respectivo Decreto de aprovação.

Parágrafo único - Cópia do Decreto de Aprovação do parcelamento deverá ser encaminhada à Câmara Municipal.

Art. 12 – Depois da emissão do Decreto de aprovação do parcelamento, o interessado deverá requerer licença para execução das obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento dos tributos municipais relativos ao pedido de licença.

§ 1º - A licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado acompanhada de uma cópia do Projeto devidamente autenticada.

§ 2º – O Alvará de Licença para a realização das obras de infraestrutura do parcelamento terá validade de 24 (vinte e quatro) meses, devendo ser renovado caso as obras ainda não estejam concluídas a cada 12 (doze) meses.

§ 3º - Ocorrerá caducidade da aprovação do parcelamento, caso as obras de infraestrutura não sejam iniciadas em um prazo de 36 (trinta e seis) meses após a publicação do Decreto de Aprovação, devendo o parcelamento ser submetido a nova aprovação e licenciamento.

Avenida Prefeito Mário Rodrigues Pereira, 10 – Centro – Conselheiro Lafaiete.

§ 4º - O Alvará de Licença deverá ser expedido num prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, após requerido ao Município, sob pena de não ser considerada irregular o início das obras.

Art. 13 - A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a publicação do Decreto de aprovação do parcelamento, sob pena de caducidade da aprovação, na forma da Legislação Federal pertinente.

Art. 14 - Decorrido o prazo estabelecido no art. 13 desta Lei Complementar através do ato de prestação de garantia, para execução das obras do parcelamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado para regularizar as obras sob pena de multa prevista no art. 57 desta Lei Complementar

Parágrafo único - O disposto neste artigo não impedirá o Município de usar da faculdade de promover ação judicial com vista a exigir a obrigação de fazer consistente na execução das obras de infraestrutura do loteamento.

Art. 15 - Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente exonerará a garantia prestada, no ato da expedição do Auto de Vistoria.

§ 1º – A autoridade competente poderá exonerar a garantia à medida que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado e estabelecido no ato de prestação da garantia, desde que não desfigure tecnicamente a efetiva garantia para o restante das obras e fique comprovada possibilidade técnica de se conceder a exoneração.

§ 2º - A vistoria com a consequente liberação do parcelamento por parte do Município, deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis da solicitação, sob pena das obras serem consideradas aceitas pelo Município.

Art. 16 - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constante do projeto e memorial descritivo.

Art. 17 – O Município só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ele vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

CAPÍTULO IV
DAS NORMAS TÉCNICAS
SEÇÃO I
NORMAS GERAIS

Art. 18 - A denominação dos loteamentos deverá obedecer as seguintes normas para sua identificação:

I - Vila - quando a área em lotes for de até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

II - Jardim - quando a área em lotes estiver compreendida entre 20.001 (vinte mil e um) e 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);

III - Parque - quando a área em lotes estiver compreendida entre 50.001 (cinquenta mil e um) e 100.000 m² (cem mil metros quadrados);

IV - Bairro - quando a área em lotes for superior a 100.001 m² (cem mil e um metros quadrados).

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

Art. 19 - Não poderá ser arruado terreno cujo loteamento prejudique reservas arborizadas ou florestais, os destinados à instalação de indústrias, ou os que forem, a juízo do Município, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação, mediante parecer fundamentado do Órgão municipal competente.

Art. 20 - Os loteamentos para fins industriais e outros capazes de poluírem as águas ou a atmosfera deverão obedecer as normas regulamentares dos órgãos competentes, precipuamente a legislação aplicável.

SEÇÃO II
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 21 - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer as normas desta Lei Complementar e dependerá de aprovação prévia do Município, pelos seus órgãos competentes.

§ 1º - Considera-se via ou logradouro público, para os fins desta Lei Complementar, todo espaço destinado à circulação ou à utilização pública.

§ 2º - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Art. 22 - O sistema de classificação viário constituir-se-á de 04 (quatro) categorias de vias, de acordo com as funções que desempenharão, dividindo-se em :

a) avenida principal;
b) avenida secundária;
c) ruas principais;
d) ruas secundárias;
e) ciclovias.

§ 1º - Avenida principal - é a via coletora preferencial, projetada de tal forma a ligar as áreas de maior geração de tráfego ou as principais vias do Município.

§ 2º - Avenida secundária - é a via coletora secundária, destinada à circulação local.

§ 3º - Rua principal - é aquela projetada para ligar o tráfego diretamente às avenidas, tendo a finalidade de atender pequenos comércios e núcleos residenciais.

§ 4º - Rua secundária - é aquela projetada exclusivamente para fins residenciais.

§ 5º – Ciclovia – as vias ou pistas laterais separadas fisicamente de outras, destinadas exclusivamente ao tráfego de bicicletas.

§ 6º - A extensão das vias em "Cul- de - sac", somada à da praça de retorno, não deverá exceder ao limite de 264 (duzentos e sessenta e quatro) metros.

§ 7º - As praças de retorno das vias em "Cul - de - sac" deverão ter diâmetro mínimo de 20 m (vinte metros).

Art. 23 - As via públicas de que trata o art. 22 desta lei complementar, devem observar, no mínimo, as seguintes medidas:

I – Avenida principal: Largura de 35 (trinta e cinco) metros, distribuídos em 23 (vinte e três) de pista, 04 (quatro) metros de canteiro central, 03 (três) metros de passeio de cada lado, e 02 (dois) metros para o tráfego exclusivo de bicicletas, com declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e máxima de 20% (vinte por cento);

II – Avenida secundária: Largura de 23 (vinte e três) metros, distribuídos em 14 (catorze) de pista, 02 (dois) metros de canteiro central, 2,5 (dois e meio) metros de passeio de cada lado, e 02 (dois) metros para o tráfego exclusivo de bicicletas, com declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e máxima de 20% (vinte por cento);

III – Rua principal: Largura de 15 (quinze) metros, distribuídos em 10 (dez) metros de pista e 2,5 (dois e meio) metros de passeio de cada lado, com declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e máxima de 20% (vinte por cento);

IV – Rua secundária: Largura de 13 (treze) metros de largura mínima, distribuídos em 08 (oito) metros de pista e 2,5 (dois e meio) metros de passeio de cada lado, com declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e máxima de 30% (trinta por cento).

§ 1º – A declividade máxima das vias e logradouros públicos de que trata esta lei complementar, poderá ser superior ao máximo estabelecido em até 20% (vinte por cento) de sua extensão, em trechos contínuos ou intercalados.

§ 2º – Os loteamentos fechados deverão observar os mesmos critérios e requisitos de arruamento dos loteamentos abertos.

§ 3º – Os passeios de que trata os incisos I a IV do caput deste artigo deverão ser pavimentados, na largura de 1,5 m (um metro e meio) contado da

extremidade do meio fio, observando a mesma inclinação da via pública em que esteja situado e serão executados às expensas do responsável pelo parcelamento.

§ 4º – Havendo viabilidade técnica, o Município de Conselheiro Lafaiete, através do seu órgão competente, indicará as vias em que deverá ser instalada uma "pista para acesso exclusivo a pessoas portadoras de necessidades especiais e idosos com dificuldade de locomoção".

§ 5º – A "pista para acesso exclusivo a pessoas portadoras de necessidades especiais e idosos com dificuldade de locomoção" deverá possuir as seguintes características: largura de 1,5 m (um metro e meio), com pavimentação asfáltica e meio-fio em ambos os lados, que assegure segurança aos usuários da via.

§ 6º – A indicação da necessidade e viabilidade técnica de instalação da "pista para acesso exclusivo a pessoas portadoras de necessidades especiais e idosos com dificuldade de locomoção" será apresentada ao Empreendedor por ocasião da análise da planta provisória do imóvel de que trata o art. 6º, para fins do cumprimento do disposto no art. 7º, ambos desta Lei Complementar.

§ 7º – Havendo a indicação da necessidade e viabilidade técnica de instalação da "pista para acesso exclusivo a pessoas portadoras de necessidades especiais e idosos com dificuldade de locomoção", as vias de que trata o "caput" deste artigo passarão a ter as seguintes medidas mínimas:

I – Avenida principal: Largura de 36,5 (trinta e seis vírgula cinco) metros, distribuídos em 23 (vinte e três) de pista, 04 (quatro) metros de canteiro central, 03 (três) metros de passeio de cada lado, 1,5 m (um virgula cinco) metros de pista para acesso exclusivo a pessoas portadoras de necessidades especiais e idosos com dificuldade de locomoção e 02 (dois) metros para o tráfego exclusivo de bicicletas, com declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e máxima de 20% (vinte por cento);

II – Avenida secundária: Largura de 24,5 (vinte e quatro vírgula cinco) metros, distribuídos em 14 (catorze) de pista, 02 (dois) metros de canteiro central, 2,5 (dois e meio) metros de passeio de cada lado, 1,5 m (um virgula cinco) metros de pista para acesso exclusivo a pessoas portadoras de necessidades especiais e idosos com dificuldade de locomoção e 02 (dois) metros para o tráfego exclusivo de bicicletas, com declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e máxima de 20% (vinte por cento);

III – Rua principal: Largura de 16,5 (dezesseis vírgula cinco) metros, distribuídos em 10 (dez) metros de pista, 1,5 m (um virgula cinco) metros de pista para acesso exclusivo a pessoas portadoras de necessidades especiais e idosos com dificuldade de locomoção e 2,5 (dois e meio) metros de passeio de cada lado, com declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e máxima de 20% (vinte por cento);

IV – Rua secundária: Largura de 14,5 (catorze vírgula cinco) metros de largura mínima, distribuídos em 08 (oito) metros de pista, 1,5 m (um virgula cinco)

metros de pista para acesso exclusivo a pessoas portadoras de necessidades especiais e idosos com dificuldade de locomoção e 2,5 (dois e meio) metros de passeio de cada lado, com declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e máxima de 30% (trinta por cento).

Art. 24 - Não poderão ser loteados ou desmembrados terrenos que constituem faixas marginais de estradas de rodagem, estradas de ferro, linhas transmissoras de energia elétrica ou teleférica e adutora, ficando reservada uma faixa longitudinal para via de acesso, com largura de 15 (quinze) metros, contados a partir do alinhamento dos lotes até a linha demarcadora da faixa de domínio ou servidão dos respectivos concessionários.

Art. 25 - Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas para sistema de avenida-parque, cuja largura será fixada pelo Município, respeitando as normas regulamentares dos órgãos ambientais, da legislação pertinente, inclusive o disposto no artigo 23 desta Lei Complementar.

Art. 26 - As ruas já existentes em loteamentos adjacentes, com largura inferior a 10 (dez) metros, não poderão sofrer continuidade, a não ser em casos justificáveis, a critério do Órgão Técnico do Município.

Art. 27 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 5 m (cinco metros).

§ 1º - Nos cruzamentos oblíquos as disposições do "caput" deste artigo poderão sofrer alterações, a critério do órgão competente do Município.

§ 2º - As ruas dotadas de inclinação superior a 20% (vinte por cento) não poderão fazer cruzamento com ruas de largura inferior a 15 (quinze) metros.

Art. 28 - Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 6 m (seis metros).

Parágrafo único - Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, executados às expensas dos interessados.

Art. 29 - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, será feita por meio de números.

SEÇÃO III
DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 30 – A instituição de loteamento fechado obedecerá ao disposto nesta Seção.

Avenida Prefeito Mário Rodrigues Pereira, 10 – Centro – Conselheiro Lafaiete.

§ 1º – A aprovação de loteamento fechado de que trata o caput deste artigo dependerá da comprovação do cumprimento de todas as exigências desta Lei Complementar, com a transferência ao Município de 15% (quinze por cento) da área do loteamento, à escolha do Município, não podendo ser transferida área com mais de 30% (trinta por cento) de declividade.

§ 2º – A área a ser transferida ao Município nos termos do disposto no § 1º do caput deste artigo, será registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conselheiro Lafaiete e não pertencerá à parte interna do loteamento fechado.

§ 3º – O empreendedor poderá solicitar ao Município a substituição da transferência de área de terreno por valor em espécie, que pago através de guia a ser emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda, quando da aprovação do loteamento fechado.

§ 4º – O valor em espécie da área a ser transferida ao Município será obtido mediante laudo de avaliação imobiliária realizado pela Secretaria Municipal de Fazenda, e não poderá ser inferior ao valor de venda dos lotes do loteamento fechado, considerando o empreendimento efetivamente implantado.

§ 5º – Em nenhuma hipótese será admitido o recebimento a menor dos valores de que trata o § 3º do caput deste artigo, sob pena de responsabilização administrativa, cível e criminal do responsável pelo recebimento.

Art. 31 – Nos loteamentos fechados de que trata o § 2º do art. 1º desta Lei Complementar, as áreas públicas de lazer e as vias de circulação serão objeto de permissão de uso, definidas por ocasião da aprovação do loteamento.

Parágrafo único – A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação dos Proprietários (condomínio), constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explicita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Art. 32 – As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento, serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogada a qualquer momento pelo Município, se houver necessidade devidamente comprovada, sem implicar em ressarcimento.

Parágrafo único – A permissão de uso de que trata o parágrafo único do art. 31 desta Lei Complementar será outorgada à Associação dos Proprietários independentemente de licitação.

Art. 33 – Fica o Município de Conselheiro Lafaiete autorizado a outorgar o uso de que trata o art. 32 desta Lei Complementar, nos seguintes termos:

I – a permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizadas por Decreto do Poder Executivo;

II – a outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis; e

III – no Decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em questão.

Art. 34 - É obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluviais e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 35 – Para a aprovação dos loteamentos fechados deverá ser obedecida a mesma tramitação cabível a loteamentos urbanos, conforme o disposto nesta Lei Complementar.

Parágrafo único - O loteamento fechado deverá obedecer as normas técnicas para arruamento, estabelecidas nesta Lei Complementar.

SEÇÃO IV
DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 36 - Aplica-se ao loteamento industrial o disposto na Legislação Federal, especialmente o disposto na Lei nº 6.803, de 02 de julho de 1980, na Legislação Estadual pertinente e disposições do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 37 - Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

I - lotes com testada mínima de 20 (vinte) metros;

II - lotes com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados);

III - o quarteirão industrial poderá apresentar continuidade de no máximo 320 (trezentos e vinte) metros.

SEÇÃO V
DAS QUADRAS

Art. 38 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 264 m (duzentos e sessenta e quatro metros).

Parágrafo único - Caso haja necessidade técnica de criação de VP, a largura desta poderá ser acrescida ao limite do que trata o "caput" deste artigo.

SEÇÃO VI
DOS LOTES

Art. 39 - A área mínima do lote urbano será de 300 m² (trezentos metros quadrados) sendo a frente mínima de 12 m (doze metros), salvo os parcelamentos para habitação popular de que trata o art. 50 desta Lei Complementar.

Avenida Prefeito Mário Rodrigues Pereira, 10 – Centro – Conselheiro Lafaiete.

Parágrafo único – Os lotes situados em vias públicas com inclinação superior a 20% (vinte por cento), deverão ter frente mínima de 12 m (doze metros) e comprimento mínimo de 30 m (trinta metros).

Art. 40 - A declividade máxima permitida para os lotes será de 35% (trinta e cinco por cento), sendo obrigatório o movimento de terra e/ou a realização de obras de contenção necessários para atingir a esse valor, nas áreas excessivamente acidentadas.

SEÇÃO VII
DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E DE USOS INSTITUCIONAIS

Art. 41 - As áreas de recreação e usos institucionais em cada loteamento corresponderá a no mínimo 15% (quinze por cento) da área total dos lotes.

Parágrafo único - As áreas destinadas à recreação e usos institucionais não poderão ter mais de 30% (trinta por cento) de declividade.

SEÇÃO VIII
DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 42 - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados ou executadas obras de drenagem necessárias para rebaixar o lençol subterrâneo, pelo menos, 1 m (um metro) abaixo da superfície do solo, circunstância em que deverão ser observadas as normas regulamentares dos órgãos ambientais e da legislação aplicável.

Art. 43 - É condição necessária à aprovação de qualquer arruamento ou loteamento a execução pelo interessado, sem qualquer ônus para o Município, de todas as obras de terraplenagem e muros de arrimo, bem como de outros serviços exigidos por esta Lei Complementar.

Art. 44 - Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias serão feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para este fim.

Art. 45 - O Município poderá exigir em cada arruamento ou loteamento, quando conveniente, a reserva da faixa "non aedificandi" de 1,5 m (um e meio metro) em frente, na lateral ou fundo de lotes, para as redes de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.

Art. 46 - Nos fundos dos vales e nos locais por onde correm as águas, será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e rede de esgoto, além das vias de circulação.

Art. 47 - Nos arruamentos de terrenos marginais a cursos de água será exigida em cada margem uma faixa longitudinal de no mínimo 30 (trinta) metros de largura.

Parágrafo único - Quando se tratar de córregos, cuja retificação esteja planejada pelo Município, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.

Art. 48 - Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou represados sem prévia autorização e estrita observância das normas regulamentares dos órgãos ambientais e da legislação aplicável.

Art. 49 - Nas vias de circulação e praças, será obrigatória a implantação dos seguintes equipamentos e serviços:

I - arruamento com pavimentação, sendo obrigatório o pavimento asfáltico em rua com declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento);

II - meios-fios, com dimensões médias de 12 cm (doze centímetros) de espessura, no mínimo, e de 15 cm (quinze centímetros) a 25 cm (vinte e cinco centímetros) livres acima do piso da rua acabado;

III - redes de distribuição de água potável e esgotos sanitários, observados os critérios exigidos pela concessionária;

IV - rede de águas pluviais observado os critérios exigidos pelo Município; e

V - rede de energia elétrica e iluminação pública, observados os critérios exigidos pela concessionária.

CAPÍTULO V
DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 50 - Os loteamentos populares serão aprovados pelo Município obedecidas as exigências desta Lei Complementar.

§ 1º - As dimensões mínimas para os lotes deste tipo de loteamento são as seguintes:

I - área mínima de 240 m^2 (duzentos e quarenta metros quadrados);

II - frente mínima de 12 m (doze metros).

§ 2º – Os loteamentos de que trata este artigo deverão ser instituídos nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conforme definido pelo Plano Diretor (Lei Complementar nº 026, de 04 de agosto de 2010) e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 031, de 04 de abril de 2011), incluindo a construção de unidades habitacionais, que serão liberadas para comercialização após a liberação do habite-se de cada uma das unidades.

Avenida Prefeito Mário Rodrigues Pereira, 10 – Centro – Conselheiro Lafaiete.

§ 3º - As obras de infraestrutura dos loteamentos de que trata este artigo deverão observar o disposto nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI
DO DESMEMBRAMENTO E DO DESDOBRO

Art. 51 - Em qualquer caso de desmembramento de terrenos, o interessado deverá requerer a aprovação do Projeto pelo Município, mediante a apresentação da respectiva planta em que faça parte a área a ser desmembrada.

Art. 52 – No caso do desdobro de área de que trata o § 6º do art. 1º desta Lei Complementar, o interessado deverá requerer a aprovação do Projeto pelo Município, mediante a apresentação da respectiva planta em que faça parte o lote a ser desdobrado, acompanhada dos comprovantes de situação regular do lote junto à Fazenda Pública Municipal.

Art. 53 - A aprovação do Projeto, a que se refere os artigos 51 e 52 desta Lei Complementar, só poderá ser permitida quando:

I – os lotes resultantes do reparcelamento tiverem as dimensões mínimas adotadas no loteamento em que se encontra; e

II - a parte restante da área, ainda que edificada, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei Complementar.

Art. 54 - Aplica-se ao processo de aprovação de desmembramento e de desdobro, no que couber, o disposto nesta Lei Complementar quanto à aprovação do projeto de arruamento e loteamento.

CAPITULO VII
DAS INFRACOES E PENALIDADES

Art. 55 - Constituem infrações ao disposto nesta Lei Complementar:

I - iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado:

MULTA: Valor correspondente a 200 UFM's (Duzentas Unidades Fiscais do Município);

II - dar prosseguimento às obras embargadas administrativamente:

MULTA: Por dia, excluídos os anteriores à aplicação da 1a multa, o valor correspondente a 20 UFM's (Vinte Unidades Fiscais do Município);

III - aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'agua, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do poder público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros:

MULTA: Valor correspondente a 100 UFM's (Cem Unidades Fiscais do Município);

IV - omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores:

MULTA: O valor correspondente a 20 UFM's (Vinte Unidades Fiscais do Município), por dia, excluídas as anteriores a aplicação da 1ª multa.

§ 1º - As multas previstas nos incisos II e IV não excluem as dos incisos I e III, cabendo a aplicação cumulativa.

§ 2º - Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

§ 3º - A imposição de multas não exclui outras sanções cabíveis.

§ 4º - A autoridade competente poderá conceder prazo razoável para o responsável sanar as falhas capituladas no inciso III do "caput" deste artigo.

Art. 56 - A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação.

Parágrafo único – O pagamento da multa não exime o infrator do atendimento das disposições legais e nem pela responsabilidade civil, administrativa e criminal pelos danos eventualmente causados.

Art. 57 - Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar, o Município, por seu órgão competente, lavrará Auto de Infração e notificará o responsável para a correção, sem prejuízo das penas previstas no art. 55 desta Lei Complementar e, se desatendida, embargará as obras ou trabalhos, mediante lavratura de Auto de Embargo.

§ 1º – Do Auto de Infração caberá recurso ao Prefeito Municipal a ser impetrado no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Desatendida a notificação de embargo a municipalidade requererá força policial para fazer cumprir a determinação.

Art. 58 - Durante a execução, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto, o Município poderá cassar o Alvará de Licença para o empreendimento e adotar outras medidas administrativas e judiciais pertinentes.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 59 – O Município somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único - Enquanto o parcelamento/loteamento não for aceito pelo Município, o proprietário manterá a obrigação de efetuar o pagamento do IPTU em relação à respectiva área.

Art. 60 - Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o futuro adquirente venha a encontrar em relação às medidas dos loteamentos aprovados, inclusive áreas sobre as quais recaiam restrições ambientais para uso e parcelamento.

Art. 61 - Nos contratos de compromisso de compra e venda de lotes deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente, o memorial do empreendimento aprovado, obrigando-se o loteador a arquivar no Município e nos Cartórios desta Comarca (Tabelionatos e Registro de Imóveis) as minutas do Contrato, que deverão ser fielmente observadas nas transações.

§ 1º - Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes somente serão reconhecidos pelo Município quando pertencerem a loteamentos com aprovação definitiva.

§ 2º - Os proprietários e/ou incorporadores darão obrigatoriamente conhecimento aos adquirentes de lotes das exigências contidas nesta Lei Complementar, sob pena de responsabilidade administrativa e judicial.

Art. 62 - Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo Município.

Art. 63 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença do Município.

Art. 64 - É vedada a aprovação de qualquer parcelamento em área onde não esteja assegurada a capacidade técnica da prestação dos serviços de abastecimento de água, esgotamento e drenagem de águas pluviais.

Art. 65 - Somente depois de aprovado pelo Município, na forma do disposto nesta Lei Complementar, é que os Loteamentos serão submetidos ao registro imobiliário, acompanhados de certidão negativa dos tributos municipais.

Art. 66 – Os parcelamentos clandestinos ou irregulares poderão ser desapropriados e destinados à construção de moradias populares, área de lazer e/ou outras obras de cunho social, após regular processo administrativo.

Art. 67 - Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável a conservação, até o recebimento do empreendimento pelo Município, das vias públicas que abrirem, de modo a mantê-las em boas condições de pavimentação.

Avenida Prefeito Mário Rodrigues Pereira, 10 – Centro – Conselheiro Lafaiete.

Art. 68 - Todo empreendimento compreendido no campo de incidência desta Lei Complementar deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o término das obras de sua implantação, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

Parágrafo único - As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pelo Município.

Art. 69 - A escolha das áreas de recreação e para uso institucional será realizada por uma Comissão trina, constituída por servidores das Secretarias Municipais de Obras e Meio Ambiente, de Planejamento e de Fazenda.

Parágrafo único – Os membros da Comissão de que trata o caput deste artigo serão nomeados por Ato do Prefeito Municipal, com mandato de 1 (um) ano, permitida a recondução de, no máximo, 2/3 (dois terços) de seus membros.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 70 - Os requerimentos de aprovação de loteamentos, arruamentos ou desmembramentos de imóveis, protocolados junto ao Município até a data de publicação desta Lei Complementar serão analisados e aprovados com base no disposto na lei vigente à época do protocolo.

CAPITULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 71 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 72 - Ficam revogadas as Leis n^{os} 3.003, de 13 de novembro de 1991, 3.480, de 20 de novembro de 1993 e 4.963, de 13 de junho de 2007.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS 27 DIAS DO MÊS DE OUTUBRO DE 2011.

José Milton de Carvalho Rocha
Prefeito Municipal