LEI COMPLEMENTAR Nº 131 DE 10 DE DEZEMBRO DE 2014.

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

A Câmara Municipal de Patrocínio aprovou o Prefeito Municipal, sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º - Esta Lei Complementar, em conformidade com as diretrizes urbanísticas para parcelamento do solo urbano e rural, previstas na Seção I, do Capítulo II do Plano Diretor Participativo de Patrocínio, e em conformidade com a legislação federal e estadual, dispõe sobre:

I - as normas relativas ao parcelamento do solo urbano e rural;

II - os requisitos para aprovação de loteamentos, desmembramentos, e remembramentos.

CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO
Seção I
Das Diretrizes para o Parcelamento

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano em Patrocínio será realizado por meio de loteamento, loteamento fechado, desmembramento, remembramento ou desdobramento ou e será regido por esta Lei e pela legislação federal e estadual no que couber.

§1º - Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º - Loteamento fechado é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, sendo possível a utilização privativa do sistema viário, mediante concessão de uso de bem público.

§3º - Desmembramento é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamentos do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§4°- Desdobramento é a subdivisão de lote de loteamento aprovado e já edificado para formar novos lotes ou ser anexado a lote existente, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei e com aproveitamento do sistema viário existente.

§5º- Remembramento é o agrupamento de dois ou mais lotes contíguos para a constituição de lotes maiores.

Art. 3º- O parcelamento do solo urbano no Município de Patrocínio deve:

I- orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique emparcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II- impedir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III- impedir a comercialização de lotes antes do registro da caução, como forma degarantia da realização da infraestrututa, no Cartório de Registro de Imóveis;

IV- assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais que garantam a dignidade da pessoa humana e promovam a função social da cidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 4º-É permitida a abertura de novos loteamentos somente na Macrozona deAdensamento Urbano – MZAU em áreas contíguas a bairros já urbanizados com a finalidade de evitar vazios urbanos.

Parágrafo Único: É permitido o parcelamento para fins industriais em qualquer área do municípiomediante parecer favorável da Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 5º-O parcelamento do solo urbano no Município de Patrocínio tem como objetivos:

I- estabelecer dimensões mínimas para parcelamento;

II- definir diretrizes ambientais pertinentes;

III- definir normas para a circulação viária;

IV- estipular inclinações máximas aceitáveis;

V- estabelecer condições para movimento de terra e uso do subsolo;

VI- definir áreas *"non aedificandi";*

VII- estabelecer parâmetros para a definição das áreas públicas na aprovação de novos loteamentos diferenciando os casos de:

a) área de lazer, destinadas à implantação de equipamentos que visam o descanso, o entretimento, o esporte e/ou deleite visual;

b) área institucional: destinadas à implantação de equipamentos para atender às necessidades dos serviços públicos;

VIII- prever a obrigatoriedade de incluir no projeto a designação do uso de cada uma das áreas públicas previstas, de acordo com as novas diretrizes municipais;

IX - prever a exigência de áreas institucionais conforme Lei Federal, em função da análise da disponibilidade de equipamentos no entorno;

X- prever a definição pelo poder público da localização das áreas públicas, por ocasião do fornecimento de diretrizes para os loteamentos;

XI- condicionar a aprovação de novos loteamentos convencionais e fechados e de loteamentos de sítios de recreio a:

a) prévio licenciamento ambiental junto ao órgão do Município;

b) apresentar projetos de abastecimento de água potável e ao tratamento do seu esgoto, de drenagem pluvial, de sistema viário e de iluminação pública, pavimentação asfáltica, sinalização viária e arborização.

XII- vincular a aprovação de novos loteamentos à prévia atualização cadastral, em meio digital, de toda área objeto de parcelamento do solo, geo-referenciada com a base cartográfica municipal;

XIII- condicionar a perfuração de qualquer poço artesiano à apresentação ao Poder Público Municipal da autorização da outorga do órgão estadual competente, ficando o DAEPA autorizado a utilizar a água excedente do referido poço em caso de falta no abastecimento público de água, mesmo que a referida perfuração tenha ocorrido antes do início da vigência desta lei.

Art. 6º -Esta lei de parcelamento estabelece condições para novos loteamentos, observadas as seguintes diretrizes:

I- a garantia que as especificações do zoneamento proposto no Plano DiretorParticipativo de Patrocínio serão respeitadas;

II- a observância das diretrizes viárias estabelecidas no Plano Diretor Participativo de Patrocínio e na Lei do Sistema Viário Federal e/ou Municipal;

III- a instalação de rede de água ligada ao sistema de abastecimento de água, ou quando não for possível, poço artesiano com a outorga do órgão estadual competente, com observância no disposto no artigo 5º, inciso XIII;

IV- a instalação de rede de esgotamento sanitário ligada ao sistema de tratamento de esgoto municipal, e quando não for possível, tratamento de esgoto através da ETE;

V- a instalação de rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, sinalização viária, arborização e sistema de drenagem pluvial.

VI- a reserva de áreas institucionais de no mínimo 10% da área loteável para construção de equipamentos urbanos e comunitários;

VII- a reserva de áreas verdes e recreação de no mínimo 5% da área loteável.

Parágrafo único - Os parcelamentos de interesse social deverão, obrigatoriamente, seguir o disposto neste artigo para efeitos de implantação.

Art. 7º -Não poderão ser objeto de parcelamento urbano, na forma do artigo 12 do Plano Diretor, as áreas:

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

II- aterradas com material nocivo à saúde;

III- onde a declividade seja superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas asexigências técnicas estabelecidas pelo órgão de regulação urbanística;

IV- sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providênciasnecessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V- em áreas de preservação permanente e proteção ambiental;

VI- que integrem a Macrozona da Serra do Cruzeiro – MZSC;

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

VIII- onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estruturabásica, de serviços públicos de transporte coletivo ou de equipamentos comunitários.

Parágrafo Único- O parcelamento de áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido se oferecer segurança técnica de estabilidade do solo, confirmada por meio da apresentação de laudo geotécnico e projetos de contenção acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA.

Art. 8º-São consideradas não-edificáveis as seguintes áreas do território municipal:

I- as áreas de preservação permanente – APP’s, exceto os casos previstos na Resolução CONAMA 369/06;

II – as áreas de interesse ambiental, estabelecidas por lei como não - edificáveis; às margens de rodovias federais, estaduais e municipais, ferrovias e dutos e

das redes de alta tensão, obedecerão aos limites impostos em leis federais e/ou estaduais, bem como as normas dos respectivos órgãos competentes.

§ 1º – Consideram-se áreas de Preservação Permanente aquelas estabelecidas na Lei Federal e Estadual (Códigos Florestais).

§2º- Na faixa não-edificável ao longo das rodovias, federais, estaduais e municipais, ferrovias e dutos e linhas de transmissão de energia elétrica e cursos d'água já canalizados, será permitida a instalação de vias marginais de acesso.

§3º- Não será permitida a realização de construções de qualquer natureza em áreas nãoedificáveis, exceto de guaritas de segurança, equipamentos de manutenção e nas situações permitidas por esta lei.

Seção II
Dos Parcelamentos em Área Urbana

Art. 9º- O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido na Macrozona de Adensamento Urbano - MZAU, que delimita as Zonas Urbanas e as Zonas de Expansão Urbana, contidas nos Perímetros Urbanos Descontínuos, conforme descrição contida noAnexo II – Mapa de Zoneamento Urbano do Plano Diretor.

§1º- Será considerado como uso urbano o parcelamento ou desmembramento para fins de chacreamento de sítios e/ou de recreio, submetendo-se à legislação urbana e tributária municipal.

§2º- A propriedade rural, localizada dentro do perímetro urbano, poderá ter seu uso modificado para fins urbanos, desde que mediante prévia autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e da Prefeitura Municipal.

§3º- Na Zona de Preservação Permanente - ZPP da MZAU, qualquer parcelamento dependerá de análise específica pelo órgão de regulação ambiental.

§4º Nas áreas próximas às Zonas de Preservação Verde (ZPV) passíveis de parcelamento será exigido, além dos limites mínimos estabelecidos nesta lei, a criação de uma via ao entorno da área que deverá ser pavimentada e de canalização de toda a área pluvial em tubulação planejada a ser desaguada nas vias centrais com

dissipadores, sendo possível a parceria com o Município para a realização das referidas obras.

Seção III

Dos Parcelamentos em Áreas Rurais

Art. 10-Os parcelamentos executados na Macrozona Rural, submeter-se-ão à aprovação da Prefeitura Municipal, a qual expedirá diretrizes considerando:

I- os impactos do empreendimento sobre o Município;

II- as características produtivas da área e/ou seu potencial turístico;

III- as condicionantes ambientais da área e do entorno;

IV- o sistema viário municipal;

V- a adoção do módulo rural (fração mínima para parcelamento) definido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA - e pelo Instituto de Terras de Minas gerais – ITER

Seção IV

Dos Parcelamentos em Áreas de Urbanização Específica

Art. 11-A criação, através de lei específica, de Zonas de Urbanização Específica,localizadas fora da MZAU só permitirá o parcelamento do solo para fins de sítios de recreio com lotes com área mínima de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 40,00 (quarenta) metros, destinados ao uso habitacional unifamiliar, após a devida descaracterização através do INCRA.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO LOTEAMENTO

Seção I

Das dimensões dos Lotes e Quadras

Art. 12-Os lotes urbanos deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

I- 300 m² e testada mínima de 10,00 m para os demais lotes, excetos os de esquina que deverão ter testada de 15m;

II- 5.000,00 m² e testada mínima de 40,00 m para os sítios de recreio na área rural.

III- 600,00 m² e testada mínima de 15,00 m para os lotes de loteamentos fechados.

§1º- O Município poderá exigir área mínima superior, quando o lote localizar-se em área com declividade superior a 20% (vinte por cento).

§2º- Os lotes deverão ainda:

I- possuir frente para via pública, excetuando-se a via de pedestres;

II- não poderão pertencer a mais de um loteamento.

Art. 13-As quadras deverão:

I - ter área máxima de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);

II - ter extensão máxima de 200m (duzentos metros) e largura máxima de 80m (oitenta metros);

III - chanfro nas esquinas, com recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada via perpendicular, traçando uma linha inclinada com 2,12m (dois metros e doze centímetros) de comprimento;

IV - em razão de viabilidade técnica e econômica, o setor de aprovação poderá aceitar uma extrapolação desses limites, de no máximo, 10% (dez por cento).

Seção II
Da Reserva de Áreas Públicas

Art. 14-Nos loteamentos, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, parte da área total loteável da gleba será transferida ao Município, com a seguinte discriminação:

I- 10% (dez por cento), no mínimo, para área institucional;

II- 5% (cinco por cento), no mínimo, para área de lazer;

III- 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo, para o sistema viário.

Parágrafo único- Não é considerada área loteável, para efeitos de cálculo do percentual de áreas públicas:

I - as áreas de preservação permanente, de reserva legal ou que integrem unidades de conservação;

II - as áreas de servidão de linhas de transmissão de energia elétrica e faixas de domínio de ferrovias e rodovias;

III - as áreas para implantação de equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 15-Áreas de lazer são os espaços livres destinados a recreação, esporte e deleite visual, como praças, bosques, jardins, parques, quadras esportivas e outras.

§1º- As áreas verdes e de recreação transferidas ao Município deverão apresentar as seguintes características de:

I - acesso direto ao sistema viário;

II - se fizerem divisas com lotes, serão separadas destes por via pavimentada;

III - dimensão mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados).

IV - contíguas ao loteamento.

§2º- Não poderão ser computados para o cálculo da reserva de áreas verdes, os canteiros centrais ao longo das vias ou dentro das rotatórias de tráfego, bem como as áreas consideradas não-parceláveis.

Art. 16-A área institucional é destinada a implantação de equipamentos públicos que visam a prestação de serviços públicos, como educação, saúde, segurança, esporte, lazer e outros.

Parágrafo Único- A área institucional para implantação de equipamentos públicos deverá apresentar as seguintes características:

I- acesso direto ao sistema viário;

II- testada de, no mínimo, 24m (vinte e quatro metros) de frente para logradouro público, constando do projeto e do memorial descritivo;

III - declividade menor ou igual a 30% (trinta por cento).

IV - contíguas ao loteamento.

Art. 17 -As áreas transferidas ao Município para o sistema viário, deverão apresentar as seguintes características:

I- as vias públicas de circulação se articularão com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, formando um sistema hierarquizado conforme as normas da Lei doSistema Viário Federal e/ou Municipal;

II- o projeto do sistema viário obedecerá aos parâmetros estabelecidos na Lei do Sistema Viário Federal e/ou Municipal;

III- a localização das vias principais e da área institucional e da área de lazer seráde terminada pela Prefeitura Municipal, com fundamento em critérios urbanísticos.

Art. 18-Ao longo de cada borda das voçorocas será reservada faixa não edificável de 50,00m (cinqüenta metros) de ambos os lados até a completa restauração ambiental da área.

Art. 19-Nos loteamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, comercial ou de serviços, obedecerá a seguinte discriminação:

§1º- A área institucional, a área de lazer e a área destinada ao sistema viário deverão obedecer às mesmas características previstas para os loteamentos, conforme previsto nos artigos 14, 15, 16 e 17 desta Lei.

§2º- Se o loteamento estiver sujeito a Estudo Prévio de Impacto Ambiental -EIA – omesmo poderá determinar a localização das áreas públicas, bem como exigir percentual maior do que previsto no caput.

§3º- Os parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial serão separados das áreas vizinhas que forem destinadas ao uso residencial ou misto, por uma área verde efetivamente vegetada de, no mínimo, 20m (vinte metros).

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 20-O loteamento somente será admitido e aprovado se, de acordo com oplanejamento municipal subordinar-se às necessidades locais, de modo a permitir o desenvolvimento urbano sustentável, conforme as diretrizes do Plano Diretor.

Art. 21-Os projetos de loteamento serão submetidos à avaliação e acompanhamento pelos órgãos de regulação urbana e ambiental, que poderão exigir os estudos e as medidas necessárias para a adequação do projeto à finalidade desta lei e do Plano Diretor Participativo de Patrocínio.

Parágrafo único - O loteamento em área urbana será aprovado pelo órgão de regulação urbanística, após manifestação, obrigatoriamente, dos setores responsáveis por saneamento, obras, meio ambiente e sistema viário.

Art. 22-Antes da elaboração do projeto de loteamento, o empreendedor interessado solicitará à Prefeitura Municipal, por meio de processo administrativo, a definição das diretrizes para o empreendimento, e deverá apresentar:

I- requerimento assinado pelo empreendedor que informe o tipo de uso a que oloteamento se destinará, acompanhado de cópia do documento de identificação;

II- título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III- certidão negativa de impostos municipais;

IV- planta da gleba na escala 1:2000 contendo:

a) as divisas da gleba definidas através de coordenadas UTM;

b) curvas de nível de metro em metro;

c) estudo de declividade, em manchas de 0 (zero) a 15% (quinze por cento), de 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento), de 30% (trinta por cento) a 47%(quarenta e sete por cento) e acima de 47% (quarenta e sete por cento);

d) localização de áreas de risco geológico;

e) delimitação das áreas de preservação permanente, relativas à declividade, topos de morro e recursos hídricos, localização exata dos corpos d'água, das nascentes, olhos d'água, lagoas, áreas alagadiças, solos hidromórficos, quando existirem no local ou em sua proximidade.

f) indicação da vegetação existente;

g) localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s)acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o loteamento;

h) indicação das rodovias, ferrovias, dutos, linhas de transmissão, áreas livres de uso público, unidades de conservação, equipamentos urbanos e comunitários econstruções, existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;

i) características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

V- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de Projetos;

VI- Termo de Responsabilidade assinado pelo empreendedor e pelo responsável técnico, atestando o conhecimento da legislação municipal.

Art. 23-Recebido o requerimento, sem ressalvas, a Prefeitura expedirá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias as diretrizes urbanísticas, que deverão conter:

I- a dimensão do lote mínimo a ser adotado (área e testada);

II- o enquadramento da gleba no zoneamento municipal;

III- o traçado básico e a classificação das principais vias de circulação a serem projetadas, bem como sua articulação com o sistema viário municipal e o tipo de pavimentação adequado;

IV- a localização aproximada da área institucional e de lazer;

V- a indicação da infra-estrutura necessária;

VI- a indicação de obras e medidas necessárias para garantir a estabilidade dos lotes, áreas e vias;

VII- a área e a localização, quando houver, das faixas de domínio de áreas de preservação permanente ou rodovias, ferrovias, linhas de transmissão e dutos;

VIII- as espécies de árvores recomendadas para arborização;

IX- o padrão das placas para logradouros públicos.

§1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição, mesmo que haja alteração das regras do parcelamento urbano após sua expedição.

§2º No caso do loteamento pretendido encontrar-se em área cujo parcelamento seja proibido, o requerimento será indeferido de plano, devendo o empreendedor ser devidamente notificado.

Art. 24 -De posse das diretrizes, o empreendedor organizará o projeto, que deverá ser apresentado para fins de análise prévia, em arquivo digital e 1 (uma) via impressa em papelsulfite encadernada, com capa, identificação e índice, contendo os seguintes elementos, discriminados no Anexo I:

I- projeto urbanístico de loteamento;

II- mapeamento dos cursos d'águas e das nascentes;

III- estudo geológico e geotécnico acompanhado de laudo devidamente registrado no CREA – MG;

IV- demonstração de soluções para o tratamento adequado das águas servidas antes de seu lançamento nos cursos d'água;

V - demonstração de soluções para o despejo/encaminhamento das águas pluviais;

VI - termo de anuência da Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG – ao projeto de fornecimento de energia elétrica.

VII - termo de anuência do Departamento de Água e Esgoto de Patrocínio – DAEPA ao projeto de abastecimento d'água e de esgotamento sanitário.

§ 1º No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a prefeitura deverá analisar a documentação apresentada e, caso haja alterações/correções deverá comunicar o profissional responsável.

§ 2º Novas prévias poderão ser realizadas, caso haja novas sugestões de alterações pelo poder público.

§ 3º No protocolo da primeira prévia, o empreendedor deve pagar as taxas devidas para a aprovação de um projeto de loteamento.

Art. 24- De posse da última prévia, analisada e aprovada, o empreendedor organizará o projeto, que deverá ser apresentado em arquivo digital e em 3 (três) vias impressas encadernadas, com capa, identificação e índice, contendo ainda os seguintes elementos, que estarão discriminados no Anexo I:

I – projeto urbanístico de loteamento;

II – projeto de abertura e pavimentação de todas as vias de circulação;

III – projeto de energia elétrica e de iluminação pública;

IV – projetos de abastecimento de água potável;

V – projeto de drenagem pluvial;

VI – projeto de esgotamento sanitário;

VII – projeto de arborização das praças e vias públicas;

VIII – estudo geológico e geométrico acompanhado de laudo devidamente registrado no CREA-MG;

IX – mapeamento dos cursos d'água e das nascentes;

X – projeto de acessibilidade;

XI – minuta de contrato de promessa de compra e venda dos lotes;

XII – memorial descritivo dos projetos técnicos de implantação do loteamento;

XIII – planilha de cálculo analítico do projeto e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação;

XIV – quadros estatísticos e memoriais descritivos sobre áreas, quadras, lotes e suas destinações;

XV – projeto das placas de nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento, conforme padrão fornecido pelo Município;

XVI – termo de anuência do Departamento de Água e Esgoto de Patrocínio - DAEPA aos projetos de abastecimento d'água e de esgotamento sanitário;

XVII – termo de anuência da Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG ao projeto de fornecimento de energia elétrica;

XVIII – demonstração de soluções para o tratamento adequado das águas servidas antes de seu lançamento nos cursos d'água;

XIX – declaração junto aos órgãos responsáveis pelos serviços públicos informando que o atendimento dos serviços será estendido até o novo lançamento;

XX – projeto de Sinalização Viária conforme legislação vigente, aprovado previamente pela Secretaria Municipal de Trânsito;

XXI – projeto de Prevenção e Combate a Incêndio do loteamento de acordo com a legislação vigente, aprovado pelo órgão competente;

XXII – Licenciamento Ambiental expedido pelo órgão competente, de acordo com a legislação federal e/ou estadual.

Art. 25- O empreendedor deverá obter a licença ambiental para o projeto do loteamento, na forma da legislação ambiental federal, estadual e municipal.

§1º - Para o licenciamento ambiental municipal deverão ser apresentados ao órgão de regulação ambiental:

I- Relatório de Controle Ambiental (RCA), constituído por diagnóstico sucinto da área e seu entorno, caracterização do empreendimento, identificação de impactos e propostas de medidas mitigadoras e/ou compensatórias;

II- laudo geotécnico, assinado por profissional habilitado, comprovando capacidade de suporte do solo;

III- parecer do Instituto Estadual de Florestas, relativo ao meio biótico;

IV- anuência prévia do órgão ambiental competente, relativa à intervenção em áreas de preservação permanente, se necessário;

V- anuência prévia do órgão ambiental competente, relativa à outorga do direito do uso das águas, se necessário;

VI- manifestação dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico, se necessário.

§2º - Exige-se Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) para o licenciamento de todos os loteamentos fechados e dos loteamentos convencionais quando:

I- a área for maior ou igual a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);

II- a autoridade licenciadora, com base na legislação federal, estadual ou municipal, considerar o empreendimento potencialmente causador de significativo impacto ambiental.

Art. 26- No prazo de 60 (sessenta) dias após a apresentação de todos os projetos e documentos solicitados, a Prefeitura Municipal emitirá parecer sobre a aceitação ou sobre a rejeição dos projetos apresentados devidamente fundamentado, podendo solicitar ao empreendedor, alterações, correções ou informações, caso em que o prazo para manifestação será interrompido.

§1º - O interessado terá o prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por mais 60 (sessenta), para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade do requerimento.

§2º - O Município não aprovará o projeto de loteamento, ou qualquer de seuscomponentes, incompatível com:

I- as diretrizes básicas do Plano Diretor;

II- as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;

III- outro motivo de relevante interesse urbanístico.

Art. 27- Aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura concederá licença urbanística, com ou sem condicionantes, e editará decreto específico.

§1º - A aprovação será precedida da efetivação da garantia para execução das obras do loteamento, conforme artigo 36 desta Lei.

§ 2º - A Prefeitura fornecerá ao empreendedor duas cópias do ato de aprovação e duas vias das peças do projeto, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 28- O empreendedor, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do decreto de aprovação do parcelamento, deverá efetuar o registro do loteamento no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade.

§ 1º - O interessado apresentará ao Cartório de Registros uma via do decreto de aprovação, uma via da certidão de aprovação e uma cópia do projeto completo, inclusive memorial descritivo e cronograma para efetivação do registro.

§ 2º - A área destinada ao sistema viário, a área institucional e a área de lazer pública serão transferidas ao domínio público no ato do registro do loteamento.

§ 3º - Caso o Cartório de Registro de Imóveis não efetue o registro do loteamento no prazo estabelecido no "caput" deste artigo em decorrência de erros cometidos pelo Município, o mesmo deverá aprovar novamente o projeto, e publicar novo decreto, se for o caso, sem cobrança de nova taxa de aprovação

Art. 29- Efetuado o registro do loteamento, a requerimento do empreendedor, a Prefeitura Municipal emitirá o Alvará de Licença para execução das obras de infraestrutura, em conformidade com os artigos 33 a 37.

Art. 30- A modificação de loteamento corresponde à aprovação de um novo projeto de parcelamento, nos termos estabelecidos por esta Lei.

§ 1º - A modificação de loteamento já aprovado e registrado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de prévio exame e de lei autorizativa.

§2º - Não será permitida a modificação de parcelamento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

Art. 31- Somente após aprovado e registrado o loteamento, o empreendedor poderá iniciar a venda de lotes.

Parágrafo Único - Para os contratos de compra e venda, cessão e promessa de cessão aplicam-se a legislação federal, em especial, a Lei Federal de Parcelamento do Solo, o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor.

CAPÍTULO V
DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 32 Em qualquer loteamento é obrigatória a execução, pelo empreendedor e às suas expensas, das seguintes obras de urbanização, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal, dentro do prazo de 2 (dois) anos a contar da data do decreto de aprovação:

I- abertura do sistema viário;

II- assentamento de meios-fios e pavimentação das vias;

III- demarcação das quadras, lotes e áreas públicas;

IV- sistema de drenagem pluvial, de acordo com as normas e padrões técnicosestabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela Prefeitura Municipal;

V- sistema de abastecimento d'água, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

VI- sistema de esgotos sanitários, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

VII- infra-estrutura para fornecimento de energia elétrica e iluminação pública;

VIII- arborização das vias, com espécies adequadas;

IX- adequação das calçadas às normas relativas à acessibilidade e em conformidade com as normas da Lei do Sistema Viário Municipal;

X- cercamento da área institucional e da área de lazer.

§ 1º - Observadas as características do loteamento, a Prefeitura exigirá do loteador a execução de obras não discriminadas neste artigo, que sejam consideradas necessárias, tais como execução de calçadas, plantio de grama e arborização da área de lazer, recuperação de áreas degradadas ou obras de contenção.

§ 2º - Na execução de loteamentos de interesse social, ouvido o Conselho Municipal de Habitação e a Câmara Municipal, poderão ser estabelecidas parcerias entre o Poder Público e o empreendedor, onde a Prefeitura executará parte das obras, recebendo em troca, lotes a serem utilizados no Programa Municipal de Habitação, sendo que o valor dos lotes a serem recebidos equivalerá ao valor das obras executadas.

Art. 33O empreendedor poderá propor ao Município a instituição de ConsórcioImobiliário, nos termos previstos no Plano Diretor Participativo de Patrocínio.

§1º - O empreendedor transferirá a propriedade do imóvel ao Município, que executará a infraestrutura básica e/ou as edificações, e após a realização das obras, receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, valor este que será fixado pela Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal.

Art. 34- A execução das obras de um loteamento só será iniciada após a emissão do respectivo alvará pela Prefeitura Municipal.

§1º - A execução das obras de instalação de um loteamento será fiscalizada pela Prefeitura Municipal, devendo o interessado, obrigatoriamente, comunicar seu início ao setor competente.

§2º - Concluídas as obras, conforme esta Lei e o projeto aprovado, a Prefeitura Municipal expedirá o respectivo Termo de Verificação de Execução de Obras, no prazo de 60 (sessenta) dias.

§3º - Transcorrido o prazo determinado sem manifestação da Prefeitura Municipal as obras serão consideradas aceitas, e esta emitirá um laudo em até 10 (dez) dias após a caducidade do tempo previsto no parágrafo 2º.

Art. 35-A execução das obras de urbanização será garantida pelo empreendedor, pormeio de:

I- hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do próprio empreendimento;

II- hipoteca de outros imóveis;

III- fiança bancária ou pessoal;

IV- depósito em espécie.

§1º - A garantia para execução das obras corresponderá a, no mínimo, 30% do valor total da área, avaliado, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes da mesma região, no momento da aprovação do loteamento.

§ 2º - O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas do próprio empreendimento deve ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

§ 3º - A efetivação da garantia precederá o registro do loteamento, no Cartório de Registros de Imóveis, bem como o início das respectivas obras de urbanização.

§4º - Estando as obras executadas, vistoriadas e aceitas, conforme os projetos e o respectivo cronograma, pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviçosinstalados, serão restituídos 70% (setenta por cento) do valor dado em garantia.

§5º - A liberação dos primeiros 70% (setenta por cento) da garantia pode ser parcelada, à medida que as obras forem sendo executadas vistoriadas e aceitas pela Prefeitura Municipal e pelas concessionárias dos serviços instalados no valor correspondente às etapas executadas.

§6º - O Parecer Técnico que liberará o valor ou lotes dados em garantia será elaborado pela Comissão Municipal de Urbanismo;

§7º - No momento da solicitação do alvará de construção deverá ser protocolado um orçamento que discrimine o valor de cada etapa das obras, a fim de que haja a implementação da liberação parcelada.

§8º - Após 1 (um) ano da conclusão das obras, não havendo nenhum óbice, a Prefeitura Municipal restituirá os 30% (trinta por cento) restantes do valor dado em garantia.

Art. 36- A responsabilidade do loteador pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo de 05 (cinco) anos, nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor.

§ 1º - A fiscalização e acompanhamento da execução das obras pelaPrefeitura Municipal são exercidos no interesse público, não excluindo nem reduzindo aresponsabilidade do loteador, perante qualquer pessoa por qualquer irregularidade, e suaocorrência não implica na co-responsabilidade da Prefeitura Municipal.

§ 2º - Dentro do prazo previsto no caput os adquirentes de propriedade terão o direito de reclamarem através de requerimento próprio fornecido pela Prefeitura Municipal, que terá o prazo de 60 (sessenta) dias para apresentar um laudo técnico acerca da reclamação, e caso esta seja procedente a Prefeitura terá ainda o prazo de 5 (cinco) dias, após a notificação do requerente, para acionar os responsáveis pela execução da referida obra.

CAPÍTULO VI
DOS SÍTIOS DE RECREIO

Art. 37- O sítio de recreio é uma modalidade de loteamento implantado na zona rural, após a devida descaracterização através de ato do INCRA, dotado das seguintes características:

I- uso habitacional unifamiliar;

II- existência de vias de, no mínimo, 12,00 (doze) metros de largura;

III - área mínima da gleba de 20.000 m2 (vinte mil metros quadrados);

IV - lotes com área mínima de 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 40,00 m (quarenta metros);

V - taxa de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento máximo de 20% (vinte por cento) e 0,2 (zero vírgula dois), respectivamente e afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros);

VI- gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos;

VII - o desdobro será permitido quando os lotes tenham área maior ou igual a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) ou quando a área do lote for igual à do loteamento original.

Art. 38- O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas,calculadas sobre a área total loteável:

I- 5% (cinco por cento) para o sistema viário;

II- 17% (dezessete por cento) para a reserva de área institucional e área de lazer públicas.

Parágrafo Único - Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.

Art. 39- A infra-estrutura mínima dos sítios de recreio será constituída por:

I- abertura das vias públicas;

II- sistema de abastecimento de água potável;

III- sistema de esgotamento sanitário e destinação final;

IV- rede de energia elétrica.

§1º - O abastecimento de água potável será realizado por meio de perfuração de poços profundos, mediante outorga do órgão estadual competente.

§ 2º - O esgoto sanitário não poderá ser lançado diretamente nos mananciais hídricos,devendo passar por tratamento adequado.

Art. 40- Os sítios de recreio deverão atender, além das disposições contidas nesta lei, às exigências da Lei Federal nº 7.803/1989, da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), e do Plano Diretor Participativo de Patrocínio.

CAPÍTULO VII
DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 41- Nos desmembramentos, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, parte da área total loteável da gleba será transferida para o Município, com a seguinte discriminação:

I- 8% (oito por cento), no mínimo, para área institucional;

II- 12% (doze por cento), no mínimo, para área de lazer.

Parágrafo único - A transferência não se aplica a glebas com área igual ou inferior a 13.000m² (treze mil metros quadrados).

Art. 42- O pedido de aprovação de desmembramento será apresentado através dosseguintes documentos:

I- requerimento assinado pelo proprietário da gleba, informando a que tipo de uso odesmembramento se destinará;

II- título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III - projeto de desmembramento, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, na escala 1:500 ou 1:1000, no formato padrão, onde constem:

a) a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e nãoedificáveis, quando existentes;

b) confrontações e divisas da área loteada e orientação;

c) os lotes com numeração e dimensões;

d) as vias lindeiras;

e) a projeção das edificações existentes, se for o caso;

f) as áreas a serem transferidas para o Município, se for o caso.

IV- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de Projetos;

Art. 43- Recebido o requerimento, sem ressalvas, a Prefeitura no prazo máximo de 90 (noventa) dias manifestar-se-á sobre a aceitação ou rejeição do projeto

apresentado, podendo solicitar ao empreendedor, alterações, correções ou informações, caso em que o prazo para manifestação será interrompido.

Parágrafo Único - Os desmembramentos com área acima de 13.000m² (treze mil metros quadrados) propostos para áreas de interesse cultural, paisagístico e/ou ambiental, sujeitam-se a licenciamento prévio pelos órgãos de proteção ao patrimônio cultural e/ou ambiental.

Art. 44- Licenciado, se for o caso, e atendidas todas as condições exigidas, o projeto de desmembramento será aprovado pela Prefeitura Municipal por meio da edição de decreto específico.

Parágrafo Único - A Prefeitura fornecerá ao empreendedor 2 (duas) cópias da certidão de aprovação e 2 (duas) vias carimbadas do projeto, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 45- Aplicam-se ao desmembramento as disposições constantes nos artigos 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 relativos ao loteamento.

CAPÍTULO VIII
DO DESDOBRO

Art. 46- O desdobro somente poderá ser aprovado quando:

I- os lotes desdobrados mantiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona,estabelecidas por esta Lei;

II- a parte remanescente do lote, ainda que edificado, compreender uma porção que seja objeto de remembramento a lote vizinho.

III- em caso de lotes edificados, a subdivisão do lote e/ou da edificação resultar emconstruções independentes uma das outras, observados os requisitos do Código de Edificações e Obras.

Art. 47 O pedido de aprovação de desdobro será apresentado através dos seguintesdocumentos:

I- requerimento assinado pelo proprietário do lote;

II- título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III- projeto de desdobro, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, na escala 1:500 ou 1:1000, no formato padrão, onde constem:

a) as divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

b) os lotes com numeração e dimensões;

c) a localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;

d) o arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

e) o quadro estatístico de áreas;

f) as vias lindeiras;

g) a projeção das edificações existentes, se for o caso;

IV- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de Projetos;

§1º - Quando o desdobro do lote resultar em porção a ser objeto de anexação a lotevizinho, o requerimento e o projeto deverão ser assinados por todos os proprietários das áreas envolvidas.

§2º - No caso do parágrafo anterior, a aprovação do desdobro implicará na aprovação da anexação da porção ao lote vizinho, que deverá ser registrada no respectivo cartório.

Art. 48- Recebido o requerimento, sem ressalvas, a Prefeitura no prazo máximo de 60 (sessenta) dias manifestar-se-á sobre a aprovação ou rejeição do projeto apresentado, podendo solicitar ao empreendedor, alterações, correções ou informações, caso em que o prazo para manifestação será interrompido.

Parágrafo Único - O desdobro em lote com edificação tombada como patrimônio cultural sujeita-se a licenciamento prévio pelo órgão municipal competente.

Art. 49- Licenciado, se for o caso, e aprovado pela Prefeitura Municipal, o projeto dedesdobro deverá ser protocolado no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da aprovação, para registro, sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO IX
DO REMEMBRAMENTO

Art.50- O remembramento somente poderá ser aprovado quando os novos lotesdestinarem-se a atividades existentes ou compatíveis com as disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 51- O pedido de aprovação de remembramento será apresentado através dosseguintes documentos:

I- requerimento assinado pelo proprietário do lote, informando a que tipo de uso oremembramento se destinará, acompanhado de cópia do documento de identificação;

II- título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III- proposta de remembramento, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, na escala 1:500 ou 1:1.000, no formato padrão, onde constem:

a) as divisas dos lotes perfeitamente definidas e traçadas;

b) os lotes com numeração e dimensões;

c) a localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações,bosques e construções quando existentes;

d) o arruamento vizinho a todos os lotes, com suas respectivas distâncias;

e) o quadro estatístico de áreas;

f) as vias lindeiras;

g) a projeção das edificações existentes, se for o caso;

IV- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de Projetos;

Art. 52- Recebido o requerimento, sem ressalvas, a Prefeitura no prazo máximo de 60 (sessenta) dias manifestar-se-á sobre a aprovação ou rejeição do projeto apresentado, podendo solicitar ao empreendedor, alterações, correções ou informações, caso em que o prazo para manifestação será interrompido.

Parágrafo Único. O remembramento em área de interesse cultural, paisagístico ouambiental se sujeita a licenciamento prévio pelos órgãos municipais de proteção ao patrimônio cultural e/ou órgão municipal de regulação ambiental.

Art. 53- Licenciado, se for o caso, e aprovado pela Prefeitura Municipal, o projeto deremembramento deverá ser protocolado no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da aprovação, para registro, sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO X
DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 54- Os loteamentos fechados deverão obedecer ás seguintes diretrizes:

I- acesso controlado, mas não impedido à população em geral;

II- área total não superior a 250.000 m²(duzentos e cinquenta mil metros quadrados);

III- localização em áreas que não impeçam a continuidade do sistema viário existente ou projetado, nem o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município, em especial às áreas de preservação permanente e seus recursos naturais e/oupaisagísticos, arqueológicos e culturais;

IV- observância quanto aos parâmetros de uso e ocupação do solo da zona urbana a que for contíguo, quando o empreendimento localizar-se em área situada na Macrozonade Adensamento Urbano - MZAU;

V- sujeição às normas referentes ao sistema viário, definidas na Lei do Sistema Viário Municipal;

VI- elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

VII- constituição de associação de moradores que serão responsáveis pela manutenção de serviços públicos, devidamente registrada em Cartório.

Art. 55- Nos loteamentos fechados a parte da área total loteável da gleba que serátransferida para o Município, deverá ser de:

I- 12% (doze por cento), no mínimo, para Área Institucional;

II- 20% (vinte por cento), no mínimo, para Área de Lazer;

III- 20% (vinte por cento), no mínimo, para Sistema Viário.

Parágrafo único: O traçado das vias projetadas deverão obedecer ao traçado das viasjá existentes, de modo a garantir que, caso o loteamento deixe de ser fechado as viasinternas se integrarão às já existentes.

Art. 56- Os loteamentos fechados obedecerão aos seguintes índices urbanísticos:

I- admitir apenas o uso habitacional e de lazer;

II- taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento);

III- taxa de permeabilidade de 40% (quarenta por cento);

IV- prever o sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;

V- apresentar uma guarita com sanitário de, pelo menos, 4m² (quatro metros quadrados) na entrada do loteamento fechado;

VI- instalar grades ou muros para fechamento do condomínio de modo a garantir no mínimo 75% de visibilidade;

VII- projetar e instalar um projeto de prevenção e combate a incêndios, aprovado pelo Corpo de Bombeiros;

VIII- projetar e instalar um sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário;

IX- apresentar um Regimento Interno ou uma Convenção de Condomínio com registro no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca, dispondo sobre as restrições urbanísticas próprias do loteamento, caso estas sejam mais restritivas que as leis urbanísticas municipais.

§ 1° - As construções a serem executadas no Loteamento Fechado estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos no Código de Edificações e Obras e na legislação municipal em vigor.

§ 2° - A implantação do loteamento fechado está sujeita às disposições urbanísticas referentes ao sistema viário, definidas nesta Lei do Sistema Viário Municipal, mesmo que se trate de vias particulares.

§ 3° - Os loteamentos fechados não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios, canais e demais bens públicos de uso comum do povo, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade do artigo 66 do Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas para preservação, respeitadas as legislações federal e estadual.

§ 4° - A aprovação do Loteamento Fechado incluirá condição que comprometa todos os moradores com a abertura de vias internas principais, caso a expansão da malha urbana municipal assim o exija, para garantia de acesso e tráfego de vizinhos a funções urbanas coletivas próximas, como escolas e equipamentos públicos.

§ 5° - A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba.

Art. 57- Compete exclusivamente aos loteamentos fechados:

I- a coleta e depósito de lixo em sua área interna, desde que recolhido na sua totalidade pelo Poder Público em local definido;

II- a manutenção do sistema viário, incluindo meio-fio e pavimentação;

III- as obras de urbanização interna e de melhorias da sua infra-estrutura, especialmente em:

a) rede de abastecimento de água;

b) redes de energia e iluminação pública interna;

c) galerias de águas pluviais;

d) coleta, tratamento e destinação do esgoto.

Parágrafo Único - A manutenção dessas obras e serviços ficará a cargo da Associação de Moradores e/ou Condomínio.

Art. 58- Aplicam-se aos Loteamentos Fechados as demais disposições desta lei referentes ao parcelamento urbano.

CAPÍTULO XI – DAS PENALIDADES

Seção Única

Das Disposições Gerais

Art. 59- A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa nos termos deste capítulo.

Parágrafo único - Antes da aplicação da penalidade prevista no "caput", o infrator de qualquer preceito desta Lei deverá ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para que regularize a situação no prazo máximo de 30 (trinta) diasa contar da juntada efetiva do respectivo AR, salvo nos casos de menor prazo fixados neste capítulo.

Art. 60- Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes seráprogressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º - Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I – o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;

II – a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§2º - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta novanotificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

§ 3º - A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.

Art. 61- A aplicação de penalidades de qualquer natureza e o seu cumprimento em caso algum dispensa o infrator da obrigação a que esteja sujeito, de fazer, não fazer ou consentir em que se faça, inclusive para que se cumpra a disposição infringida.

Art. 62- Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, a Prefeitura Municipal representará ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-MG) ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU-MG), em caso de manifesta demonstração de incapacidade técnica ou inidoneidade moral do profissional infrator.

Art. 63- A aplicação da multa poderá ter lugar durante a infração.

Art. 64- A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 65 Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base nos índices de correção monetária fixados pelo IGPM do Governo Federal, em vigor na data de liquidação da dívida.

Art. 66- Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

Seção II

Das infrações às normas de parcelamento do solo

Art. 67- A execução de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação de seu proprietário para paralisar imediatamente as vendas e/ou as obras, ficando ainda obrigado dar início a processo de regularização do empreendimento nos próximos 15 (quinze) dias úteis após ser notificado.

§ 1º - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no "caput", o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – pagamento de multa, no valor equivalente a 0,04 UFM por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III – multa diária no valor equivalente a 0,02 UFM por metro quadrado do parcelamento irregular em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – pagamento de multa no valor equivalente a 0,04 UFM por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – interdição do local;

III – multa diária no valor equivalente a 0,02 UFM em caso de descumprimento da interdição.

Art. 68- A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 05 (cinco) dias úteis seguintes após a notificação.

Parágrafo Único - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no "caput", o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – pagamento de multa, no valor equivalente a 0,02 UFM por metro quadrado de parcelamento irregular;

II – embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 0,012 UFM por metro quadrado do parcelamento irregular.

Art. 69- A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado no alvará de execução das obras de infra-estrutura sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 410 UFM por mês, ou fração, de atraso.

Art. 70- A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 71- Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação do IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado do Governo Federal.

Art. 72- Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

Art.73- Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art.74- Responderá solidariamente pela infração o proprietário do terreno, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.75- Não será vendido ou prometido à venda o lote oriundo de parcelamento não registrado em cartório.

Art.76- Todos os projetos de que trata esta Lei serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art.77- O Cartório de Registro de Imóveis comunicará à Prefeitura Municipal os pedidos de registro de parcelamento e condomínios, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pela Prefeitura Municipal ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo, inclusive de imóveis localizados na área rural.

Art.78- A Prefeitura comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de parcelamentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art.79- Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art.80- Os licenciamentos concedidos na vigência das Leis anteriores para parcelamento cujas obras não tenham se iniciado até a data de promulgação desta Lei terão o prazo máximo de um ano para iniciarem suas obras, sendo que após esse prazo poderão ser cancelados pelo Poder Público.

Art.81- As normas aqui estabelecidas não isentam da elaboração das legislações complementares a esta Lei, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, uso, ocupação do solo e edificações.

Art. 82- Nos casos omissos a revisão e a atualização desta lei, a serem encaminhadas à Câmara Municipal, serão analisadas pela Comissão Municipal de Urbanismo, órgão consultivo e deliberativo a ser criado pelo Poder Executivo de acordo com os procedimentos a serem regulamentados.

Art. 83- O Poder Executivo Municipal expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 84- Fica responsável pelo Acompanhamento e pela Implementação da Lei de Parcelamento do Solo, a Comissão Municipal de Urbanismo composta por técnicos da Prefeitura Municipal, conforme estabelecido na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Patrocínio, com o objetivo de coordenar as ações necessárias à implantação e o monitoramento desta Lei.

Parágrafo Único - Qualquer Secretaria Municipal poderá solicitar sua participação nas decisões da Comissão Municipal de Urbanismo naquilo que julgue afeto às políticas setoriais de sua responsabilidade.

Art. 85- As normas sobre parcelamento do solo levarão em conta as disposições sobre o Sistema Viário do Município, em especial:

I – os usos admitidos, não-admitidos e admitidos sob concessão, previstos na lei de Uso e Ocupação do Solo;

II – a hierarquização viária contida na Lei do Sistema Viário Municipal.

Art. 86-Além das disposições desta Lei Complementar, as edificações, obras, empreendimentos e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam sujeitos, também, ao disposto no Código de Edificações e Obras.

Parágrafo Único - Todos os projetos protocolados ou em execução não serão enquadrados nesta lei, respeitando o cumprimento das leis vigentes à época do protocolo.

Art. 87- Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos: Anexo I que estabelece os elementos constitutivos do projeto de loteamento e o Anexo II que estabelece um Glossário.

Art. 88- Esta Lei entra em vigor na data do dia 3 de agosto de 2015, ficando revogada a Lei Municipal n.º 1.196/72, 1.465/79 e 2.142/89

Patrocínio-MG, 10 de dezembro de 2014.

Lucas Campos de Siqueira

Prefeito Municipal

ANEXO I

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO PROJETO DE LOTEAMENTO

I – Projeto Urbanístico e Geométrico do Loteamento

a) Projeto executivo na escala 1: 1.000 ou 1: 2.000, nos formatos padrões, em 06 (seis) vias, sendo 1 (uma) original e 4 (quatro) cópias – destinadas ao interessado, Cartório de Registros, órgão metropolitano e Prefeitura Municipal – e 01 (uma) via digital para a Prefeitura Municipal, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo:

- a altimetria da gleba, por meio de curvas de nível de metro em metro;

- a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, quando existentes;

- confrontações e divisas da área loteada e orientação;

- a subdivisão da quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

- o sistema viário com a respectiva hierarquia;

- a demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;

- os perfis longitudinais e transversais das vias e logradouros;

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

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

b) Quadro estatístico numérico e percentual contendo:

- área dos lotes;

- área de preservação permanente;

- área dos equipamentos;

- área verde;

- extensão e área das vias;

- número de lotes;

- área total do terreno;

c) Memorial descritivo, contendo:

- a descrição de todos os lotes, com suas dimensões e confrontações;

- as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

- a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento;

- descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante, observadas as diretrizes estaduais e municipais.

II – Projeto de Terraplanagem, contendo:

- seções transversais do terreno indicando a plataforma, off-set, etc., com espaçamento máximo de 20 (vinte) metros;

- indicação das áreas onde ocorrerão cortes e aterros;

- indicação dos locais de empréstimo de bota-foras;

- cálculo dos volumes;

- distribuição dos materiais;

- obras e medidas de proteção contra erosão;

- memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s)utilizada(s), parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

- especificação técnica;

III – Projeto de Pavimentação, contendo:

- as vias de circulação;

- galerias de águas pluviais, com memorial de cálculo em função da vazão;

- meio-fio com sarjetas;

- tipo de pavimentação das vias;

- dimensões e tipo de passeio.

- memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s)utilizada(s), parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

- especificação técnica;

IV – Projeto de Energia Elétrica e de Iluminação Pública, aprovado previamente pela CEMIG, contendo:

- indicação das fontes de fornecimento;

- localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação pública em todas as vias.

V – Projeto de Drenagem Pluvial, contendo:

- planta plani-altimétrica da área, contendo o arruamento e a divisão das bacias, com indicação da vazão nos pontos críticos ao longo dos talvegues e/ou ruas, tanto internas à área quanto em seus extremos a montante a jusante, em escala 1: 1.000;

- planta plani-altimétrica da área, contendo o plano de escoamento, as vazões calculadas nos pontos mais importantes, o projeto da rede de drenagem a ser construída, com a localização dos dispositivos de drenagem, cotas, declividades, dimensões e demais elementos necessários à construção;

- perfis das galerias projetadas com os seus diversos elementos (como dimensões, cotas, etc.) e dos talvegues a serem preservados;

- quadro contendo todos os elementos construtivos necessários (declividade,comprimentos, cotas, etc.);

- projetos-tipo de todos os dispositivos;

- especificações técnicas para a construção dos diversos dispositivos, redes pluviais e galerias projetadas;

- memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s)utilizada(s), parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

VI – Projeto de Abastecimento de Água Potável, aprovado previamente pelo DAEPA, contendo:

- relatório descrevendo o sistema de abastecimento e indicando os ponto(s) de ligaçãocom a rede;

- memorial descritivo do empreendimento contendo, no mínimo, as seguintesinformações:

. concepção, dimensionamento e características técnicas dos elementos dosistema;

. período de alcance do empreendimento;

. descrição e cronograma detalhados das etapas de implantação;

. planilhas de dimensionamento das redes de abastecimento, projetos-tipo edesenhos de detalhes construtivos do sistema;

. plantas do projeto com as redes de abastecimentos projetadas;

. perfis do projeto, com as redes projetadas e seus elementos;

. nos casos de Estações de Tratamento de Água (ETA's) apresentar os estudoscompletos de caracterização das águas em termos físico-químicos e biológicos, e em termos de sua quantidade, fontes geradoras e variabilidade sazonal. Os projetos deverão conter os diversos desenhos e plantas dos tanques, dos equipamentos e sua montagem ou implantação, e dos demais detalhes construtivos, para cada unidade da ETA. Toda memória de cálculo de dimensionamento dos diversos dispositivos da ETA deverá ser apresentada em forma de relatório, metodologias, equações, cálculos e resultados;

. previsão de ampliação do sistema;

. descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;

. apresentação das especificações técnicas para construção dos diversosdispositivos da rede de abastecimento de água e seus equipamentos e componentes.

VII – Projeto de Esgotamento Sanitário, aprovado previamente pelo DAEPA contendo:

- relatório descrevendo o sistema coletor, a destinação final e indicando os ponto(s) de lançamento dos efluentes, assim como suas alternativas; compatibilização com os sistemas de esgotos sanitários existentes e planejados; estimativas de vazões; área disponível para tratamento; alternativas de concepção, de

traçado, tecnológicas e construtivas; justificativas quanto à alternativa escolhida e os parâmetros de projeto adotados, sob os aspectos técnicos e ambientais.

- memorial descritivo do empreendimento contendo, no mínimo, as seguintesinformações:

. concepção, dimensionamento e características técnicas dos elementos dosistema;

. período de alcance do empreendimento;

. descrição e cronograma detalhados das etapas de implantação;

. planilhas de dimensionamento das redes de esgoto, projetos-tipo e desenhos dedetalhes construtivos do sistema coletor de esgoto;

. plantas do projeto com as redes de esgoto projetadas e seus efluentes;

. perfis do projeto, com as redes de esgoto, projetadas e seus elementos;

. nos casos de ETE's apresentar os estudos completos de caracterização dosesgotos em termos físico-químicos e biológicos, e em termos de sua quantidade, fontes geradoras e variabilidade sazonal. Os projetos deverão conter os diversos desenhos e plantas dos tanques, dos equipamentos e sua montagem ou implantação, e dos demais detalhes construtivos, para cada unidade da ETE. Os fluxos de escoamento do esgoto e as eventuais recirculações de lodo deverão estar bem indicados em suas características e quantidades/volumes. Toda memória de cálculo de dimensionamento dos diversos dispositivos da ETE deverá ser apresentada em forma de relatório, metodologias, equações, cálculos e resultados;

. previsão de ampliação do sistema;

. descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;

. apresentação das especificações técnicas para construção dos diversos dispositivos, sejam eles os coletores de esgotos e seus acessórios, os tanques ou unidades componentes da ETE, os equipamentos a serem instalados, as casas de máquinas e operação e demais elementos do sistema.

VIII – Projeto de Arborização das Praças e Vias Públicas, indicando as espécies fitológicas, previamente aprovado pelo órgão de regulação ambiental.

IX – Estudo geológico e geotécnico acompanhado de laudo devidamente registrado no CREA.

X – Termo de anuência do DAEPA ao projeto de abastecimento d'água.

XI – Termo de anuência da CEMIG ao projeto de fornecimento de energia elétrica.

XII – Mapeamento dos cursos d’águas.

XIII – Projeto de Acessibilidade de acordo com a legislação vigente.

XIV – Minuta de contrato de promessa de compra e venda dos lotes.

XV – Memorial descritivo dos projetos técnicos de implantação do loteamento.

XVI – Planilha de cálculo analítico do projeto e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação.

XVII – Quadros Estatísticos e Memoriais Descritivos sobre áreas, quadras, lotes e sua destinação.

XVIII – Projeto de Sinalização Viária conforme legislação vigente e aprovado previamente pela Secretaria Municipal de Trânsito.

XIX – Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio do loteamento de acordo com a legislação vigente e aprovado pelo órgão competente.

ANEXO II – GLOSSÁRIO

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, cujos termos fazem parte integrante deste código, quando com ele relacionado.

Adensamento - Intensificação de uso do solo.

Alinhamento - Limite entre o lote e o logradouro público.

Alvará – documento expedido pela Prefeitura Municipal autorizando a execução de uma obra.

Alvará de Construção - Documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização.

Área de Estacionamento - Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

Área de Preservação Permanente – área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, deve ser protegida e/ou reconstituída.

Área Institucional – área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.

Área Não Edificável – também chamada "non ædificandi", é aquela onde não se podem executar construções.

Área Permeável – É a área do lote, sem qualquer edificação, destinada a absorção das águas pluviais.

Área de Lazer – o espaço não edificável destinado às atividades sociais, cívicas,esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica. Documento expedido pelo CREA,regularizando uma obra ou serviço junto ao mesmo.

CMU – Comissão Municipal de Urbanismo – É o órgão responsável por analisar osprocessos referentes a esta lei e emitir parecer técnico quanto aos casos omissos.

Coeficiente de Aproveitamento – É o potencial construtivo do lote, obtido através da multiplicação da área total pelo coeficiente estipulado para cada zona.

Condomínio Imobiliário Horizontal - Edifício com habitações lado a lado, em ummesmo plano.

Condomínio Imobiliário Vertical - Edifício com mais de dois pavimentos.

Declividade – relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e a distância entre elas.

Desmembramento – subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com oaproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Desdobro – subdivisão de um lote em dois ou mais lotes, obedecendo os novos lotes à área mínima estabelecida.

Divisa – São os limites laterais e de fundos do lote.

Edificação – São as construções destinadas a abrigar os diversos usos, a saber, residencial, comercial, serviços, industrial ou institucional.

Embargo - Ato administrativo municipal que determina a paralisação de uma obra.

Equipamentos Públicos Comunitários – áreas e/ou edificações destinadas aoatendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.

Espaço Livre de Uso Público – áreas verdes, praças, parques urbanos e similares

Faixa de Domínio – faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infra-estrutura e suas instalação, destinada a sua manutenção e/ou ampliação.

Faixa de Servidão – faixa de terra sob servidão administrativa.

Gabarito – É a altura máxima de uma edificação.

Garagem – Área coberta destinada a guarda de veículos.

Gleba - Propriedade de área igual ou superior a 10.000m² que não foi objeto deparcelamento.

Greide- do inglês, “grade”, série de cotas que caracterizam o perfil longitudinal de uma via.

Guarita - Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

Habite-se – Documento emitido pela Prefeitura após vistoria e conferência final daedificação com os projetos que foram aprovados, habilitando-a para uso.

Infra-Estrutura Básica – conjunto de equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Licenciamento – ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de obra.

Lindeiro– limítrofe, vizinho.

Logradouro Público - Área de terreno destinada pela Prefeitura Municipal ao uso e trânsito públicos.

Lote – terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Loteamento – É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Meio-Fio - Bloco de cantaria ou concreto que separa, em desnível, o passeio público da caixa de rua.

Memorial Descritivo – conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.

Parcelamento – É a divisão de uma área em lotes, seja por desmembramento ou por loteamento.

Passeio - Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

Perímetro Urbano – Linha que delimita a cidade.

Praça – espaço livres de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.

Remembramento– É o reagrupamento de lotes autônomos contíguos.

Residencial Multifamiliar- Edifício, ou parte dele, destinado a habitações permanentes multifamiliares.

Residencial Unifamiliar - Edifício destinado a uma única habitação.

Serviço de Uso Coletivo - Espaço e instalações destinados à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer.

Servidão Administrativa - instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.

Sistema Viário – conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.

Testada – É toda a extensão do lote coincidente com o logradouro público. O mesmo que alinhamento.

Uso Comercial – É a utilização de uma determinada edificação para atividades de caráter comercial.

Uso Industrial – É a utilização de uma determinada edificação para atividades de caráter industrial.

Uso Institucional – É a utilização de uma determinada edificação para equipamentos de uso comunitário.

Uso Misto - Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

Uso Residencial - O exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais e verticais, destinadas à habitação permanente.

Vaga para Estacionamento – área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

Vias Arteriais – são vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.

Vias Coletoras – são vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.

Vias de Pedestres – são vias destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres.

Vias Expressas – são vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.

Vias Locais – são vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.

Vistoria – exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.

Voçoroca – desmoronamento oriundo de erosão subterrânea causada por águas pluviais que facilmente se infiltram em terrenos muito permeáveis, ao atingirem regiões de menor permeabilidade.