LEI ORDINÁRIA N.º 1.970, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2020.

Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Andradas e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Andradas aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I

Das Indicações Básicas e Formas de Parcelamento do Solo Urbano

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos atenderá aos princípios, objetivos, estratégias e diretrizes do Plano Diretor Municipal, à legislação federal, estadual e municipal aplicável e aos comandos desta Lei.

Parágrafo único. As disposições desta Lei aplicam-se às áreas delimitadas pelo perímetro urbano e de expansão urbana.

II - em qualquer zona urbana, depois de verificadas as condições de viabilidade e apresentadas propostas pelo empreendedor público ou privado que garantam todas as condições e soluções para provimento dos serviços e implantação de redes de infraestrutura e articulação com o sistema viário existente, ou seu eventual prolongamento, bem como para adoção de medidas para preservação ambiental e do patrimônio histórico e cultural, caso necessário, tudo a ser providenciado à custa do interessado;

III - averiguada a necessidade de imposição do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Seção II

Dos Limites e Vedações

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos é:

I - dependente de dispositivo legal que delimite os perímetros da expansão urbana da sede e dos distritos para fins de aplicação da legislação urbanística e demais instrumentos de desenvolvimento urbano, conforme o Macrozoneamento e o artigo 3º da Lei Federal n.º 6.766/79, mediante estudos para a delimitação de Zonas de Urbanização Específica;

II - vinculado às deliberações do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando aplicável;

III - vinculado às deliberações do processo de licenciamento ambiental, quando aplicável;

IV - submetido aos comandos da Lei Federal n.º 6.766/79 e suas

Art. 2º O parcelamento do solo urbano no Município poderá ser promovido mediante as seguintes formas:

I - loteamento - caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, dotado dos sistemas de infraestrutura urbana e demais exigências, conforme determinado nesta Lei;

II - desmembramento - caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, somente permitido em áreas dotadas dos sistemas de infraestrutura urbana, e cumpridas exigências aplicáveis, previstas nesta Lei;

III - desdobro de lote – é a divisão do lote para formação de novos lotes, com frente para via oficial de circulação já existente, sem abertura de novas vias e nem prolongamento das já existentes;

IV - remembramento/unificação – é a soma de dois ou mais lotes ou glebas, para a formação de novo lote ou área única.

Art. 3º A intenção de parcelar só será concretizada com abertura do processo de licenciamento e mediante as seguintes precondições essenciais:

I - o empreendimento resultar na ocupação de lotes e glebas vagos no interior da malha urbana consolidada do Município ou em contiguidade imediata a esta, desde que em área inserida no perímetro urbano ou área de urbanização específica;

alterações e do Estatuto da Cidade.

Art. 5º É vedado o parcelamento do solo urbano:

I - em terrenos alagadiços, sujeitos a inundação, erosão ou desmoronamento, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas, a sua segurança e estabilidade;

II - em áreas de várzeas que poderão compor área verde, sendo inadmitido lotes e arruamentos nessas áreas. As várzeas (leito maior sazonal dos rios) devem ser preservadas e consideradas nos projetos de parcelamento do solo como áreas não edificantes, respeitando-se as faixas de preservação permanente no entorno das mesmas, não serão admitidos lotes e arruamentos em áreas de várzeas, as quais poderão compor a Área Verde;

III - nas faixas marginais de proteção dos rios, lagos, nascentes ou qualquer corpo d'água, permanentes ou temporários, constituídos como Áreas de Preservação Permanente em lei;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação ou que provoquem danos ao meio ambiente;

V - em terrenos contaminados ou que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados e estejam aptos à ocupação;

VI - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

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

VIII - que não possuam acesso para logradouros públicos oficiais, exceto se o empreendedor promover a implantação da infraestrutura completa e total na via que lhe dá acesso, além das exigências estabelecidas nesta lei, independentemente das características do empreendimento

Art. 6º Para a aprovação de projeto de parcelamento na área em que se fizer necessária promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-la à ocupação urbana, o promotor do parcelamento do solo providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada e apresentará os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, pareceres e atestados.

§ 1º Os instrumentos técnicos apresentados deverão comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana.

§ 2º A aceitação dos instrumentos técnicos é condicionada à realização de vistoria a ser procedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, devidamente acompanhado de laudo técnico.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Seção I

Do Trato e das Limitações Ambientais do Parcelamento do Solo

Art. 7º A fim de promover a qualidade da expansão urbana e garantir o direito às cidades sustentáveis propugnado na Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, a concepção urbanística dos parcelamentos deverá pautar-se pela mitigação dos impactos decorrentes das alterações fisiográficas ao sítio natural, acomodando o desenho urbano e adequando as soluções de projeto a este, minimizando as intervenções aos regimes naturais de drenagem e à ocorrência de situações de risco pela ocupação do território.

Art. 8º É vedado ao empreendedor executar o desmatamento, raspagem predatória do solo ou terraplanagem, sem a anuência do órgão competente.

§ 1º No caso da necessidade de supressão de vegetação para implantação do sistema viário, logradouros públicos e dos elementos do parcelamento, o empreendedor deverá promover a reposição, a critério do órgão municipal competente.

§ 2º A obrigação de que trata o § 1º deste artigo não poderá ser deduzida do cálculo percentual da reserva de áreas verdes previstas para o empreendimento, constituindo medida de compensação ambiental.

§ 3º No caso de terraplanagem com área superior a 5.000 m², deverá ser solicitado a licença junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos, que será expedida após anuência do órgão ambiental competente.

Art. 9º O parcelamento deve assentar-se sobre o território respeitando as formas do sítio natural onde se localizarem, de maneira a minimizar as alterações deste.

Seção II

Das Áreas Públicas

Subseção I

Da Reserva Mínima e Caracterização das Áreas Públicas

Art. 10. As áreas públicas são aquelas reservadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e sistema viário.

Art. 11. Os percentuais de reserva obrigatória das áreas públicas serão calculados sobre a área total do empreendimento, a serem transferidas ao Município no ato do registro do parcelamento, conforme previsto na Lei Federal n.º 6.766/79.

§ 1º A soma das áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários, às áreas verdes urbanas e ao sistema de circulação não será inferior a 40% (quarenta por cento) da área total da gleba a parcelar.

§ 2º O Município aprovará a localização das áreas públicas, das vias de acesso ao empreendimento e a articulação do sistema de circulação do parcelamento com o sistema viário principal da cidade, no ato da expedição das diretrizes urbanísticas e ambientais para o parcelamento.

§ 3º A indicação das áreas públicas a reservar levará em conta as necessidades do parcelamento e das áreas adjacentes, com vistas a suprir as demandas por serviços e equipamentos públicos da vizinhança em que estiver localizado.

Art. 12. As áreas públicas reservadas aos equipamentos comunitários e urbanos destinam-se a:

I - equipamentos comunitários:

a) praça;

b) área de lazer e/ou esportes;

c) creche;

d) escola;

e) biblioteca;

f) equipamento cultural;

g) posto de saúde;

h) outros equipamentos de interesse público e social, de mesma natureza e à critério da Prefeitura Municipal.

II - equipamentos urbanos:

a) sistema de abastecimento de água potável;

b) sistema de coleta e tratamento de esgotos;

c) sistema de drenagem das águas pluviais;

d) rede aérea ou subterrânea de fornecimento de energia elétrica;

e) sistema de iluminação pública;

f) provimento de serviços de telefonia e imagens, transmissão de dados e informações digitais e similares;

g) gás canalizado;

h) infraestrutura física da mobilidade urbana;

i) pontos de coleta de resíduos;

j) outros sistemas ou redes para atendimento do uso industrial ou usos especiais, quando cabível.

Art. 13. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes urbanas, não poderão ter sua finalidade descaracterizada pelo empreendedor ou pelo Poder Público Municipal.

Art. 14. Áreas que por força de lei sejam destinadas à servidão de linhas de transmissão de energia elétrica, as faixas de domínio de rodovias, bem como outras áreas similarmente gravadas como não parceláveis integradas ao empreendimento, não poderão ser consideradas como parte das áreas públicas a reservar.

Subseção II

Da Reserva de Áreas Para Implantação de Equipamentos Comunitários

e Áreas Verdes

Art. 15. As áreas públicas e institucionais destinadas aos equipamentos comunitários deverão atender aos seguintes requisitos:

I - percentual de reserva igual a, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total da gleba a ser parcelada, sendo este subdividido nas seguintes proporções:

a) 10% (dez por cento) como área verde, sendo possível a inclusão das áreas de preservação permanente no cômputo da referida porcentagem, no limite máximo de 80% (oitenta por cento) da área verde, a critério do Poder Executivo Municipal;

b) 5% (cinco por cento) como área institucional, cuja inclinação não poderá ser superior a 15% (quinze por cento), salvo se mantido um platô com área equivalente a 80% (oitenta por cento) da área;

c) 25% (vinte e cinco por cento) para o sistema viário e, caso venha a ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área institucional, desde que aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

II - as áreas institucionais e áreas verdes deverão possuir, no mínimo, 15 (quinze) metros de frente para logradouro público;

III - as áreas de preservação permanente deverão ser margeadas por vias públicas, não sendo permitido confrontar com fundos de lotes ou vielas;

IV - as áreas verdes e institucionais quando confrontadas com lotes, poderão ser delimitadas por meio de muro de alvenaria ou alambrados, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), desde que o alambrado seja guarnecido por mureta, de no mínimo 40 cm (quarenta centímetros).

V - a praça deverá apresentar ao menos duas testadas voltadas para logradouros distintos e constituir-se no ponto central e aglutinador das atividades ao seu redor.

Parágrafo único. Na eventual transformação da propriedade rural em urbana, a parcela das áreas destinadas à reserva legal por força do Código Florestal poderá ser mantida vegetada e integrar-se ao percentual de áreas verdes, quando seu parcelamento tiver fins urbanos.

Art. 16. A instalação de faixas para implantação de redes ou vielas no empreendimento só será permitida se estiverem inseridas como áreas não edificantes dentro das áreas dos lotes, com largura mínima de 3m (três metros), descritas no Registro do Imóvel.

Parágrafo único. Para os lotes citados no *caput* deste artigo, deverão ser mantidas a área útil mínima para cada modalidade de loteamento, sendo a área *non edificandi* destinada à viela acrescida à área mínima do lote.

Art. 17. Quanto ao plantio de árvores, as mudas destinadas à arborização deverão ter no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura.

Art. 18. É de responsabilidade do empreendedor a execução de uma praça, com no mínimo 1/6 da área verde, em local a ser estabelecido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, mediante projeto previamente aprovado pelo órgão competente, contendo:

I - pavimentação;

II - paisagismo;

III - equipamentos básicos (bancos, luminárias e lixeiras);

IV - equipamentos de lazer, a critério do Poder Público:

a) brinquedos (balanço, gangorra, escorredor, gira-gira, etc.);

b) academia ao ar livre (simulador de caminhada, barras, pranchas, etc.).

Parágrafo único. É vedada a execução de praça em área de preservação permanente.

Art. 19. As praças e jardins, os parques, a arborização urbana, as áreas de lazer e demais áreas verdes urbanas, deverão distribuir-se pelo parcelamento, atendendo a critérios locacionais que privilegiem o melhor atendimento aos moradores e previamente aprovado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

Subseção III

Do Sistema Viário

Art. 20. O sistema viário do parcelamento é constituído pelas vias e logradouros destinados à circulação de pedestres, veículos motorizados, inclusive de cargas, e não motorizados, com a finalidade de proporcionar acesso aos lotes e demais espaços que o cercam.

Parágrafo único. A concepção e execução dos projetos implicados com a implantação do sistema de circulação do parcelamento deverão atender às disposições legais vigentes, NBR 9050 quanto às condições de acessibilidade e demais normativas relativas ao sistema viário.

Art. 21. A geometria do sistema viário do parcelamento deverá ser implantada sobre a topografia local, acomodando-se às curvas de nível sempre que possível e/ou indicado, sendo vedado o corte de topo do terreno que resulte em inclinação da via maior que 15% (quinze por cento), evitando grandes movimentações de terra e soluções de corte e aterro que acarretem prejuízos ambientais.

Parágrafo único. Em casos específicos, será permitida inclinação maior do que a prevista no caput, desde que devidamente justificado e aprovado pelo órgão competente.

Art. 22. A localização das vias e logradouros destinados ao sistema de circulação do parcelamento e seus componentes, serão estabelecidos de acordo com as funções que irão desempenhar e definidas pelas seguintes categorias:

I - avenida: via com estrutura voltada para a circulação intensa de veículos leves, pesados e transporte coletivo, contendo, no mínimo, as seguintes dimensões:

a) 21m (vinte e um metros) de largura;

b) duas pistas de rolamento possuindo 7m (sete metros) de largura, cada;

c) 1m (um metro) de largura, para o canteiro central;

d) calçadas de 3m (três metros) de largura, em ambos os lados da

pista.

II - via local: via com maior fluxo de veículos leves e pessoas, atendendo diretamente ao uso residencial dos empreendimentos, contendo, no mínimo, as seguintes dimensões:

a) 12m (doze metros) de largura, sendo:

1. 8,00m (oito metros) de largura, para a pista de rolamento;

2. 2,00m (dois metros) de largura, nas calçadas, em ambos os lados da pista.

III - via de ligação: via que faz a interseção do novo empreendimento para as demais regiões da cidade. Suas dimensões mínimas deverão ser ajustadas conforme carta de viabilidade, desde que não sejam menores que o previsto nos incisos I e II deste artigo;

IV - vias localizadas no interior dos condomínios, obedecerão os parâmetros da legislação específica para estes tipos de parcelamento.

Art. 23. No ato da expedição das diretrizes urbanísticas e ambientais, o órgão municipal competente indicará a seção transversal, o tipo de pavimentação a adotar e outros requisitos, para as vias que devam integrar a rede viária oficial.

Parágrafo único. Considera-se rede oficial aquela composta pelas vias pertencentes ao sistema viário existente, situada dentro do perímetro urbano e área de expansão urbana, apresentando as seguintes características:

I - vias de loteamentos aprovadas e consolidadas;

II - via pública implantada por determinação do Poder Público, dotada de infraestrutura implantada ou a executar, sob sua responsabilidade;

III - demais vias públicas oficiais, existentes ou projetadas, ainda que sem infraestrutura implantada, pelas quais os interessados, às suas expensas, tenham a obrigação de executar as obras necessárias à urbanização.

Art. 24. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se e/ou dar continuidade às vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei.

§ 1º Os ônus das obras necessárias para construção do prolongamento ou alargamento da(s) via(s) de acesso ao parcelamento recairão sobre o interessado.

§ 2º O sistema viário do parcelamento deverá ser sinalizado conforme o Código Nacional de Trânsito, sendo que tal requisito deverá ser cumprido pelo empreendedor.

§ 3º Todas as vias de circulação do parcelamento deverão ser pavimentadas, preferencialmente, com revestimento que permita o escoamento das águas pluviais.

Art. 25. A definição da quantidade e da localização de avenidas e vias locais em um empreendimento constará na Carta de Viabilidade.

Art. 26. Nos empreendimentos que necessitarem de execução de taludes, os mesmos deverão ser executados dentro dos limites da gleba, ficando limitado a uma inclinação máxima de 45º e altura de 5 (cinco) metros.

§ 1º Em casos de alturas superiores, deverá ser realizada a execução de patamar intermediário horizontal entre os taludes, com no mínimo 2 (dois) metros de largura.

§ 2º Os taludes deverão ter vegetação específica para contenção dos mesmos, a qual deverá ser contemplada no Projeto Paisagístico.

§ 3º A drenagem dos taludes deverá ser contemplada pelo projeto de drenagem do empreendimento.

Art. 27. Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, os projetos de parcelamento localizados às margens de rodovias ou estradas somente poderão ser aprovados pelo Município, após deliberação pelos órgãos competentes e responsáveis pelas vias.

§ 1º Nenhuma divisa de lote, proposto no projeto de parcelamento, poderá ser lindeira à rodovia.

§ 2º No caso de exigência de construção de via marginal paralela à faixa de domínio da rodovia ou estrada, ou transversal a estas, será implantada dentro dos limites do parcelamento, reservando-se faixa com a largura requerida pelo órgão de tutela para a sua implantação.

Art. 28. Quando o projeto de drenagem requerer valores diferenciados para os parâmetros geométricos verticais da via urbana, seja transversalmente ou longitudinalmente, em razão da garantia da declividade necessária para o perfeito escoamento das águas pluviais da via, os valores modificados e utilizados no projeto deverão estar justificados em notas explicativas no próprio desenho, mantidas as condições de segurança viária.

Seção III

Das Quadras e Lotes

Art. 29. As quadras deverão ser projetadas considerando o limite máximo de 220m (duzentos e vinte metros) de comprimento.

Art. 30. Será permitida a projeção de área remanescente no empreendimento desde que seja computada no percentual das áreas públicas a serem reservadas.

Art. 31. Todos os lotes deverão possuir, pelo menos, uma testada voltada para a via pública, ficando a frente mínima determinada pela modalidade de loteamento a ser executado.

Art. 32. Os lotes de esquina deverão prever o raio mínimo de curvatura de 3,00m (três metros), para lotes que confrontarem com ruas e 5,00m (cinco metros), para lotes que confrontarem com avenidas.

§ 1º Os lotes de esquina deverão ser acrescidos de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em sua largura, para assegurar que a ocupação do mesmo ocorra de forma isonômica em comparação aos demais.

§ 2º A previsão do parágrafo anterior não se aplica aos empreendimentos aprovados até a entrada em vigor da presente Lei.

Seção IV

Das Faixas de Proteção, Áreas *Non Aedificandi* e Outras Limitações

Art. 33. As faixas de domínio ao longo de dutos, rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia elétrica são aquelas determinadas pelos órgãos de tutela e pela Lei Federal n° 6.766/79, consideradas *non aedificandi*.

Parágrafo único. Os parcelamentos para fins urbanos que abriguem faixas de domínio deverão reservar faixa adicional de cada lado destas, de acordo com a exigência do órgão competente.

Art. 34. Ao longo das Áreas de Preservação Permanente e outras unidades de conservação ambiental, que integrem o parcelamento para fins urbanos, deverão atender as requisições quanto às faixas ou áreas de amortecimento, determinadas pela legislação ambiental aplicável.

Parágrafo único. Os empreendimentos localizados em Área de Proteção Ambiental (APA) obedecerão às regras específicas para estas faixas de proteção, definidas no Plano de Manejo da APA e aos parâmetros aplicáveis definidos em legislação municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO III

DOS LOTEAMENTOS

Seção I

Das Modalidades de Loteamentos

Art. 35. O parcelamento do solo urbano municipal do tipo loteamento poderá corresponder as seguintes modalidades:

I - loteamento aberto;

II - loteamento industrial, comercial e de serviços fechados;

III - loteamento de interesse social/popular;

IV - condomínio horizontal de lotes;

V - condomínio verde.

Parágrafo único. Fica vedada a possibilidade de execução de duas modalidades de loteamento em um único empreendimento.

Subseção I

Do Loteamento Aberto

Art. 36. Loteamento aberto se caracteriza pela inexistência de fechamento de seu perímetro e consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, dotado dos sistemas de infraestrutura urbana básica como ruas, sistema de esgoto, drenagem e eletrificação.

Subseção II

Do Loteamento Industrial, Comercial e de Serviços Fechados

Art. 37. Loteamento industrial, comercial e de serviços fechados é o empreendimento que se estabelece em glebas de no mínimo 30.000m² (trinta mil metros quadrados), com fechamento em todo o seu perímetro, em conformidade com a Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com lotes de área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados) e testada não inferior a 15,00m (quinze metros), destinado à construção de edificações com a predominância de atividade industrial, sendo vedado o uso habitacional, de acordo com o disposto nas Leis Federais n.º 6.766/79 e n.º 10.257/2001, que regulamenta o parcelamento do solo para fins urbanos e toda a legislação complementar pertinente, em especial a Lei Federal n.º 12.561, de 25/05/2012.

Subseção III

Do Loteamento de Interesse Social/Popular

Art. 38. Loteamento de interesse social/popular é aquele destinado à implantação, em zonas definidas pelo Plano Diretor Municipal, de conjuntos habitacionais de interesse social, constituídos por lotes com área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e frente mínima de oito metros.

Subseção IV

Do Condomínio Horizontal de Lotes

Art. 39. Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento projetado segundo os moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes; artigo 8º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e no artigo 3º do Decreto-Lei n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967, onde cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do solo e das outras partes comuns.

Subseção V

Do Condomínio Verde

Art. 40. Condomínio verde é o empreendimento que se estabelece em glebas de no mínimo 20.000m² (vinte mil metros quadrados), com lotes de área mínima de 1.000m² (um mil metros quadrados) e testada não inferior a 20,00m (vinte metros), destinado à construção de edificações de uso residencial, em conformidade com as Leis Federais n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e n.º 12.561, de 25 de maio de 2012.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 41. O projeto deverá ser apresentado em pranchas com formato da série A, contendo margens e indicação de dobradura das folhas e folha de rosto conforme a ABNT NBR 10.068 e ABNT NBR 13.142.

§ 1º As demais documentações apresentadas, que não sejam pranchas contendo o desenho técnico serão obrigatoriamente apresentadas em formato A4.

§ 2º Em caso de utilização de mais de uma prancha para a apresentação completa do projeto, cada uma delas deverá apresentar folha de rosto e ser numerada sequencialmente.

Art. 42. Projetos relativos a questões ambientais deverão ter anuência do CODEMA (Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio

Ambiente) e aprovação realizada por profissional habilitado da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, juntamente com a Seção de Incentivo à Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente, ou outro que vier a substituí-las.

Parágrafo único. Os projetos de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, abastecimento de água, arborização ou intervenções que causem impactos ambientais contemplam a aprovação por parte dos órgãos mencionados no *caput* deste artigo.

Art. 43. A análise da documentação de loteamentos será realizada por comissão designada por portaria para este fim, denominada Comissão de Aprovação de Loteamentos, a ser composta por no mínimo 05 representantes com formação técnica nas áreas de Engenharia Civil, Engenharia Ambiental e Arquitetura e Urbanismo.

Seção I

Do Projeto de Loteamento

Art. 44. Deverá ser precedido de qualquer empreendimento de loteamentos, condomínios verdes e industriais, comerciais e de serviços fechados, a emissão de documento atestando a viabilidade, solicitado junto ao setor de protocolo do município, onde será analisado e aprovado um anteprojeto com a verificação de todas as questões que envolvem a área pretendida.

Art. 45. Para realização da análise de viabilidade do empreendimento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento, dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal, solicitando a carta de viabilidade;

II - dados do(s) interessado(s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações relevantes);

III - dados do imóvel onde será implantado o empreendimento;

IV - guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;

V - certidão do Registro Imobiliário atualizada, com no máximo 30 (trinta) dias, contados até a data do requerimento;

VI - projeto planialtimétrico;

VII - projeto de divisão de lotes;

VIII - indicação em croqui, da destinação do esgotamento sanitário e águas pluviais.

Art. 46. A carta de viabilidade, expedida pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, estabelecerá os critérios a serem seguidos pelo empreendedor para desenvolvimento das demais peças técnicas e deverá conter, no mínimo:

I - localização das áreas verdes;

II - localização das áreas institucionais;

III - localização das avenidas, rotatórias e conexões viárias com o entorno;

IV - seção das vias;

V - índices urbanísticos previstos para a área.

Art. 47. Para à aprovação do loteamento é necessária à apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento, dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal, solicitando a aprovação do empreendimento e o alvará de licença de obras;

II - dados do(s) interessado(s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações importantes);

III - dados do imóvel onde será implantado o empreendimento;

IV - carta de viabilidade, emitida pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos;

V - guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;

VI - caso o empreendedor seja pessoa jurídica, este deverá apresentar o contrato social da empresa;

VII - certidão do Registro Imobiliário atualizada, com no máximo 30 (trinta) dias, contados até a data do requerimento;

VIII - certidão vintenária, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, que comprove a filiação dos títulos de domínio, durante os últimos vintes anos;

IX - certidão de quitação de tributos Municipais, Estaduais e Federais;

X - laudos de viabilidade, emitidos pelas concessionárias de água potável e energia elétrica;

XI - certidão de licenciamento ambiental;

XII - cronograma físico-financeiro das infraestruturas a serem executadas;

XIII - termo de responsabilidade de execução e garantia das infraestruturas pelo prazo irredutível de 05 (cinco) anos, após o recebimento do empreendimento pela Prefeitura Municipal de Andradas;

XIV - termo de caução de lotes que tenham, no mínimo, o mesmo valor das infraestruturas a serem executadas. A caução se dará, preferencialmente, por aproveitamento de bens externos ao empreendimento, ou através de apólice de seguro ou mediante depósito pecuniário em conta específica, sendo admitida ainda, a caução de área interna ao empreendimento;

XV - memorial de cálculo das redes de águas pluviais e esgoto;

XVI - laudo geológico-geotécnico da área do imóvel, acompanhado de sondagem de reconhecimento do mesmo, com sua devida Anotação de Responsabilidade Técnica e planta indicando os locais dos furos de sondagem;

XVII - relatório de impacto de vizinhança;

XVIII - memorial descritivo do empreendimento;

XIX - apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou Registro de Responsabilidade Técnica, para todos os projetos e/ou serviços a serem executados no empreendimento;

XX - empreendimentos que margeiam cursos d'águas deverão apresentar laudo hidrológico da área, quando requerido pela Comissão de Aprovação de Loteamentos.

§ 1º O loteador deverá protocolizar, junto a Prefeitura Municipal, um relatório trimestral de acompanhamento da obra, com acervo fotográfico, informando se a execução está em conformidade com o cronograma apresentado, sob pena de multa pela não apresentação do relatório.

§ 2º Serão analisados os casos de atrasos no cronograma de obras, justificados através de requisição realizada por meio de protocolo.

Art. 48. O parcelamento do solo, somente poderá ser iniciado após a aprovação do projeto de loteamento, através de Decreto, emitido pelo Chefe do Poder Executivo e expedição do Alvará de Licença de Obras, emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos ou outra que vier a substituí-la.

§ 1º O Decreto referido no *caput* deverá conter no mínimo:

I - denominação do loteamento;

II - relação de equipamentos e obras de infraestrutura que serão executados e/ou fornecidos pelo empreendedor, requisitos condicionantes para o recebimento do empreendimento pelo Município;

III - especificação de áreas públicas que passam a integrar o patrimônio do Município;

IV - prazo de execução do empreendimento que não poderá exceder o período de 4 (quatro) anos;

V - apresentação dos termos da caução do empreendimento.

§ 2º O Alvará de Licença de Obras terá validade igual ao prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro apresentado, podendo ser renovado por

igual período, mediante requisição através de protocolo, desde que o prazo total não ultrapasse o período máximo de 4 (quatro) anos para conclusão das obras, conforme estabelecido na Lei Federal n.º 6.766/1979.

§ 3º Os casos de execução de atividades de parcelamento, sem observância da validade prevista no parágrafo anterior, resultarão em pena de multa e embargo do empreendimento.

Art. 49. Para aprovação do loteamento é necessária à apresentação dos seguintes projetos:

I - planta planimétrica do terreno, em escala 1:1000, contendo:

a) vegetação natural, nascentes, cursos d'água;
b) construções existentes;
c) redes elétricas, hidrossanitárias, telecomunicações, gás, etc.;
d) informações que possam caracterizar o imóvel.

II - planta altimétrica do terreno, em escala 1:1000, contendo:
a) altimetria do terreno natural com curvas de nível locadas de metro a metro;
b) altimetria do terreno após modificações com curvas de nível locadas de metro a metro.

III - planta de indicação de cortes e aterros;

IV - planta de situação, demonstrando a área do empreendimento e sua posição em relação à malha urbana, com a referência do Norte Magnético e georreferenciamento (SIRGAS 2000);

V - projeto da rede de águas pluviais, contendo:

a) indicação das caixas de captação, caixas de passagem e dimensões da tubulação;

b) detalhamento das caixas e demais itens necessários à compreensão do projeto;

c) caixa de desaceleração das águas pluviais com detalhes.

VI - projeto de pavimentação e obras complementares, contendo:

a) perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros públicos, nas escalas horizontais de 1:1000 e verticais de 1:1000;

b) indicação dos graus de declividade da concordância de curvas das larguras e das interseções das vias públicas;

c) detalhes da pavimentação, com indicação da espessura de cada camada de material utilizado.

VII - projeto da rede de esgoto, indicando locais de captação, lançamento e tratamento:

a) indicar os pontos de captação, caixas de passagem e dimensões da tubulação;

b) detalhamento dos poços de visita, caixas cegas e demais itens necessários à compreensão do projeto;

c) projeto completo da estação de tratamento de esgoto – ETE, por meio, preferencialmente, de sistema de lodo ativado ou outro igual ou superior a este.

VIII - projeto de arborização das vias, áreas verdes e áreas de proteção permanente, conforme a Lei Ordinária n.º 1.707, de 22 de julho de 2015:

a) indicando em projeto as espécies adotadas, sua localização, quantidade e demais elementos de informação.

b) deverá ser contabilizada, no mínimo, uma muda para cada lote do empreendimento, a partir da relação de espécies arbóreas disponibilizada pela Seção de Incentivo à Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente;

c) projeto de arborização das áreas verdes;

d) cinturão verde em loteamentos industriais, desde que exigido em lei específica.

IX - anteprojeto da rede de água potável, com detalhes e indicações de tubulações, bem como documento que comprove a viabilidade da concessionária responsável em abastecer o empreendimento e protocolo de apresentação de projeto junto a mesma;

X - anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica pública, domiciliar e da rede de iluminação, sendo exigida para esta a adoção de lâmpadas LED (Diodo Emissor de Luz), bem como documento que comprove a viabilidade da concessionária em atender o empreendimento e protocolo de apresentação de projeto junto a mesma;

XI - projeto completo da praça acompanhado de memorial descritivo;

XII - projeto de sinalização vertical e horizontal de vias;

XIII - projeto da divisão de lotes, na escala de 1:1000, com curvas de nível de metro a metro, indicação dos logradouros públicos e divisão das áreas em lotes, contendo:

a) dimensões exatas de comprimento, largura e área de cada quadra;

b) dimensões fracionadas do comprimento e largura de cada lote;

c) indicação numérica dos lotes e alfabética das quadras;

d) localizações e dimensões das áreas verdes, área institucional e demais usos projetados;

e) sistema viário, com a indicação dos logradouros e calçadas com as respectivas larguras;

f) demarcação das áreas *non aedificandi*, faixas de domínio, servidões, estradas municipais, vicinais e outros elementos que constem na gleba, contemplando as dimensões perimétricas e coordenadas geográficas.

Art. 50. Todos os projetos deverão estar acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, e ambos deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e empreendedor/proprietário.

Art. 51. O prazo para expedição da carta de viabilidade será de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data de abertura do protocolo.

Art. 52. O prazo de análise do projeto de loteamento será de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, contados a partir da data de abertura do protocolo e a reanálise será feita no mesmo prazo, contados de sua apresentação pelo empreendedor.

Art. 53. Aprovado o loteamento pela Prefeitura, o loteador terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena da caducidade do ato de aprovação, acompanhado dos documentos discriminados no Art. 18 da Lei Federal n.º 6.766/79, com as modificações e acréscimos introduzidos pela Lei Federal n.º 9.785/99.

Subseção I

Do Recebimento do Loteamento

Art. 54. O recebimento do empreendimento pela Prefeitura Municipal fica condicionado à:

I - conclusão de todas as obras, conforme projeto aprovado;

II - trechos destinados às calçadas devidamente nivelados e limpos;

III - praças pavimentadas e arborizadas conforme projeto

aprovado;

IV - logradouros devidamente sinalizados e nomeados de acordo com a Lei de denominação das ruas;

V - comprovação do plantio das árvores através de laudo munido de acervo fotográfico;

VI - redes de abastecimento de água potável, energia elétrica, coleta de esgoto e de água pluvial em pleno funcionamento;

VII - apresentação do certificado de treinamento de operação da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto), ministrado aos operadores do município ou outros aptos a desempenhar essa função.

Art. 55. Cumpridos os requisitos do artigo anterior, o empreendedor deverá protocolizar o pedido de recebimento do empreendimento pelo Município, apresentando para tanto, os seguintes documentos:

I - requerimento;

II - relatório fotográfico contemplando a execução de todos os projetos aprovados;

III - relatório de controle tecnológico da pavimentação executada nas vias públicas, com respectiva ART;

IV - cópia dos registros imobiliários das áreas destinadas ao Município, devidamente averbadas em nome deste;

V - laudo, com ART ou RRT, atestando que as áreas pertencentes ao Município estão em consonância com projeto aprovado (área total, níveis, dimensões, infraestruturas).

VI - projetos aprovados pelas concessionárias, relativos às instalações de água potável e rede de energia elétrica, bem como os respectivos termos de recebimentos das infraestruturas e seu efetivo funcionamento.

Art. 56. A análise do pedido de recebimento do empreendimento, assim como a expedição do Termo de Recebimento, caberá à Comissão de Aprovação de Loteamentos.

Art. 57. Expedido o Termo de Recebimento, fica o empreendedor responsável, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez, qualidade, eficiência e segurança das obras tanto em razão dos materiais empregados, como do solo e da operação das estações de tratamento de esgoto.

Seção II

Do Projeto de Desmembramento, Desdobro e Unificação/Remembramento

Art. 58. Para aprovação de projeto de desmembramento, desdobro e remembramento/unificação deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento dirigido a Secretaria de Planejamento Urbano, Gestão e Projetos, ou outra que vier a substituí-la;

II - dados do interessado (s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações que julgar pertinentes);

III - dados do imóvel onde será realizado o empreendimento;

IV - procuração;

V - guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;

VI - título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, cuja expedição deverá ser datada em até 30 (trinta) dias corridos, anteriores à data do protocolo;

VII - memorial descritivo, contendo:

a) finalidade;

b) localização do imóvel;

c) proprietários listados no Registro Imobiliário e seus CPF e/ou CNPJ;

d) descrição do imóvel, antes e após o desmembramento, desdobro ou remembramento/unificação, apresentando as dimensões de suas áreas, descrição perimétrica e confrontantes;

VIII - apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou Registro de Responsabilidade Técnica, devidamente assinado(s) pelo(s) responsável(eis) técnico(s) e proprietário do imóvel;

IX - croqui de desmembramento, desdobro ou remembramento/unificação, apresentado em pranchas com formato da série A, com escalas que permitam a perfeita visualização, identificação e compreensão do desenho técnico, contendo os seguintes elementos:

a) folha de rosto ocupando área de formato A4, localizada na extremidade inferior direita da prancha, contendo minimamente:

1. finalidade, conteúdo e numeração da folha;

2. localização do imóvel;

3. proprietários listados no Registro Imobiliário e seus CPF e/ou CNPJ;

4. dados que possibilitem a qualificação do imóvel: identificação do Registro(s) Imobiliário(s) e, quando houver, número do(s) lote(s) e identificação da quadra;

5. data;

6. escala e unidade de medida adotada no desenho técnico;

7. quadro de áreas contendo as dimensões do imóvel, antes e depois do procedimento proposto pelo croqui;

8. área para assinatura dos proprietários e responsável técnico;

9. área destinada ao carimbo de aprovação, cuja área mínima deverá ser de 8cm (oito centímetros) x 8cm (oito centímetros).

b) planta de situação, indicando o lote ou gleba urbana na quadra com as suas dimensões, denominação dos lotes e vias limítrofes, sentido do Norte Magnético, amarração feita por meio de cotas das distâncias do lote até a esquina mais próxima, dimensionamento da curvatura da esquina, quando houver, e as larguras de calçadas e leito viário, dimensionados nas extremidades e ponto médio das testadas do imóvel e, caso o imóvel limítrofe seja uma gleba, esta deverá ser identificada por meio da numeração do seu Registro Imobiliário e nome do proprietário;

c) croqui apresentando o imóvel antes e após o desmembramento, desdobro ou remembramento/unificação, com cotas e indicações dos lotes ou glebas, seus confrontantes e demais detalhamentos pertinentes ao perfeito entendimento do desenho técnico.

Art. 59. A frente mínima dos lotes para os casos de desdobro, desmembramento ou remembramento, deverá respeitar o zoneamento no qual o imóvel se encontra inserido.

Art. 60. Em casos de desdobro, desmembramentos ou remembramento/unificação, em loteamentos aprovados após a entrada em vigor desta Lei, os lotes de esquina deverão seguir o disposto no artigo 32.

Art. 61. O prazo de análise do croqui será de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data de abertura do protocolo.

Art. 62. Procedida à análise do croqui e, havendo correções a serem realizadas pelo autor, o responsável pela análise emitirá parecer circunstanciado das inconformidades encontradas e notificará o interessado para as providências necessárias.

Art. 63. A partir da confirmação, física ou digital, do recebimento da correção do projeto, o autor/executor, no prazo máximo de 60 (sessenta dias) úteis deverá se pronunciar a respeito das inconformidades apontadas.

Parágrafo único. Reapresentado o projeto com as devidas correções, será contado novo prazo para reanálise, nos termos do artigo 61.

Art. 64. Estando a solicitação apta à aprovação, a Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos procederá com a emissão da aprovação do croqui e a emissão da respectiva certidão.

TÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Art. 65. São parâmetros relacionados ao uso e ocupação do solo:

I - zoneamento;

II - coeficiente de aproveitamento;

III - taxa de ocupação;

IV - taxa de permeabilidade;

V - gabarito das edificações;

VI - recuos.

Art. 66. O zoneamento da área urbana seguirá os parâmetros estabelecidos na Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017 ou outra que vier a substituí-la.

Parágrafo único. Os logradouros que por ventura forem utilizados como referência para dividir zoneamentos e os lotes que tiverem a frente voltada para esses logradouros deverão respeitar as diretrizes do zoneamento incidente na via em frente ao imóvel.

Art. 67. O coeficiente de aproveitamento estabelece o número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

Art. 68. O coeficiente de aproveitamento dos lotes urbanos será correspondente ao zoneamento a que se encontra, devendo estar de acordo com o disposto na Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017 ou outra que vier a substituí-la.

Art. 69. A taxa de ocupação corresponde à relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno.

Art. 70. A taxa de ocupação para todos os lotes urbanos será fixada de acordo com a tabela constante na Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017 ou outra que vier a substituí-la.

Parágrafo único. No subsolo será permitida a ocupação maior do que a prevista para a taxa de ocupação do lote, desde que a área ocupada não incida sobre a projeção da área permeável do lote.

Art. 71. Somente 30% (trinta por cento) da área total do quarteirão poderá ser ocupada por edificações que excedam o gabarito máximo indicado pelo zoneamento para o qual o lote está inserido, desde que se limite a duas outorgas por quadra.

Art. 72. A taxa de permeabilidade corresponde à relação percentual entre a área permeável e a área total do lote.

Art. 73. A taxa de permeabilidade para todos os lotes urbanos será fixada de acordo com a tabela constante na Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017 ou outra que vier a substituí-la.

Art. 74. O gabarito corresponde à distância vertical da edificação, tendo como relação o ponto médio do meio-fio e a parte superior da laje de cobertura, excetua-se a altura do telhado, reservatório de água e casa de máquinas. O limite da altura será correspondente ao zoneamento em que se encontra, devendo estar de acordo com o disposto na Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017 ou outra que vier a substituí-la.

Art. 75. O recuo corresponde à distância de afastamento de uma edificação em relação às divisas do lote.

Art. 76. O recuo frontal, que determina a distância entre a divisa da linha de frente do lote e a edificação, será fixado em no mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), e deverá ser obedecido mesmo se não houver abertura para essa face, na forma da lei.

§ 1º Em lotes de esquina ou que possuírem divisas com áreas públicas deverão respeitar o recuo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), para ambas as faces.

§ 2º A previsão do parágrafo anterior não se aplica aos empreendimentos protocolizados ou aprovados até a data de entrada em vigor desta Lei.

§ 3º Imóveis consolidados até a promulgação desta Lei e que ocupem a área do recuo frontal, serão passiveis de regularização através de Lei específica.

Art. 77. Os recuos laterais, que determinam a distância entre as divisas laterais, fundos do lote e a edificação, serão fixados, conforme disposto no Anexo I, variando de acordo com o porte e a localização da edificação.

Art. 78. Os afastamentos nas laterais e fundos, quando houver aberturas, deverão respeitar:

I - mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das aberturas paralelas às divisas;

II - mínimo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) das aberturas perpendiculares às divisas.

Art. 79. As edificações com gabarito de altura de até 21m (vinte e um metros), sem aberturas voltadas para as divisas laterais ou dos fundos, poderão construir adjacente a essas divisas.

Art. 80. Elevadores e caixa de escadas que não possuam aberturas paralelas e/ou perpendiculares à divisa poderão ser edificados adjacentes à mesma, salvo se esses elementos possuam aberturas, onde deverá ser respeitado o artigo 79.

Art. 81. Propostas e pedidos de alterações em imóveis, terrenos e demais edificações, nos entornos de espaços e/ou imóveis de interesse histórico e cultural tombados ou inventariados no Município, deverão passar por análise do colegiado do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural - COMPAC, ficando a cargo do Conselho a expedição de diretrizes ou solicitação de alterações que visem garantir a estabilidade, salubridade e/ou preservação paisagística do bem tombado e/ou inventariado.

Art. 82. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável é de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado.

Parágrafo único. As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem os perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até 25/11/2019 e preservado o mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado da faixa domínio, ficam dispensadas do previsto no *caput*, salvo por ato devidamente fundamentado do Poder Público.

TÍTULO III

DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES

CAPÍTULO I

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 83. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 84. A fiscalização das obras será exercida pelo Município, por intermédio de servidor autorizado e devidamente identificado como fiscal.

Parágrafo único. O Fiscal, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

Art. 85. Durante a execução do empreendimento, o loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do alvará de licença, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 86. A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

CAPÍTULO II

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 87. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta a aplicação de multas e embargo, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal.

Art. 88. As multas serão fixadas em UFM - Unidade Fiscal do Município, e cobradas em moeda oficial do Brasil.

Art. 89. Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das legislações Estaduais e Federais;

Pena: embargo imediato e multa de 20.000 (vinte mil) UFM.

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença e projeto aprovado;

Pena: embargo imediato, multa de 10.000 (dez mil) UFM e desfazimento de obras, custeadas pelo executor do loteamento.

III - deixar de seguir cronograma apresentado, não enviar relatórios fotográficos trimestrais comprovando a execução das etapas, justificativa da inexecução ou ausência de apresentação dos relatórios, ou pedido formal de dilação de prazo.

Pena: multa de 1.000 (um mil) UFM.

IV - recusa da prestação de serviços referente a garantia do empreendimento.

Pena: Multa de 10.000 (dez mil) UFM.

V - Não respeitar os padrões estabelecidos pelo zoneamento, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito das edificações e recuos.

Pena: Embargo imediato e multa de 2.000 (dois mil) UFM. O empreendedor poderá apresentar retificação de projeto no prazo de 15 (quinze) dias úteis após o embargo, desde que a retificação esteja de acordo com as legislações vigentes, sob pena de uma multa de 500 (quinhentas) UFM, além das taxas para análises de projeto e emissão de alvará.

Art. 90. Nas reincidências, as multas serão aplicadas progressivamente, conforme se repita a infração, sempre em dobro ao valor da multa aplicada anteriormente.

Art. 91. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a

ressarcir ou reparar eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO III

DA NOTIFICAÇÃO, DEFESA E RECURSO

Art. 92. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma notificação ao proprietário e/ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder a 30 (trinta) dias úteis, contados da data do recebimento da notificação.

§ 1º Poderá ser solicitada dilação de prazo para correção das falhas apontadas em notificação, ficando o seu deferimento condicionado a aceitação da justificativa pela Administração.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação dentro do prazo cedido ou diante do indeferimento da justificativa apresentada, será lavrado o competente auto de infração de embargo das obras e aplicação de multa.

§3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos.

§ 4º Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do auto de infração.

Art. 93. O auto de infração será lavrado com precisão e clareza pelo Fiscal da Prefeitura e deverá conter as seguintes informações:

I - local, data e hora da lavratura;

II - identificação do autuado, contendo, sempre que possível: nome e/ou razão social; ramo de atividade; documento de identificação; número e data do alvará de licença ou de autorização e endereço;

III - descrição clara e precisa do fato que constitui a infração e, se necessário, as circunstâncias pertinentes;

IV - citação expressa do dispositivo legal infringido;

V - medida preventiva aplicável, quando for o caso;

VI - penalidade cabível, com citação expressa do local da ocorrência;

VII - intimação para apresentação de defesa no prazo de 30 (trinta) dias úteis;

VIII - assinatura do agente autor da autuação e a indicação de seu cargo ou função.

Art. 94. A municipalidade, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 95. Para efeitos desta Lei fica considerado como autoridade julgadora competente, em primeira instância, o Gerente da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos e, em segunda instância, o Secretário Municipal de Planejamento Gestão e Projetos.

Art. 96. A defesa será feita por petição que mencionará:

I - a qualificação do interessado e endereço para notificação;

II - os motivos de fato e de direito que se fundamenta;

III - as diligências que o interessado pretende que sejam realizadas, justificando suas razões;

IV - o objetivo visado, com referência ao auto de infração, conforme o caso, que questiona.

§ 1º A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a pedido do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 2º Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligências para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar parecer técnico ou jurídico.

§ 3º Preparado o processo para decisão, a autoridade julgadora de primeira instância, lavrará decisão no prazo de 20 (vinte) dias úteis, resolvendo todas as questões debatidas, se pronunciando quanto à procedência ou improcedência da impugnação.

§ 4º A autoridade julgadora competente declarará a penalidade ou o arquivamento do auto de infração, com justificativa, em despacho fundamentado.

Art. 97. Da decisão administrativa de primeira instância caberá recurso, interposto no prazo de 20 (vinte) dias úteis, contados da ciência da decisão de primeira instância.

Parágrafo único. A interposição do recurso será recebida com efeito suspensivo sobre a execução da decisão administrativa.

Art. 98. Os recursos serão decididos pela autoridade julgadora, em segunda instância, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, depois de ouvida a autoridade recorrida, a qual poderá reconsiderar a decisão anterior, no prazo de 20 (vinte) dias úteis.

Art. 99. A decisão administrativa de segunda instância é irrecorrível em sede administrativa.

Art. 100. Quando mantida a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I - obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição da multa não paga em dívida ativa;

II - manterá as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

Art. 101. Quando entendida insubsistente a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I - autorizará o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, através de requerimento feito pelo interessado;

II - revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 102. A aprovação da modificação de empreendimento corresponde à aprovação de um novo empreendimento, nos termos estabelecidos por esta Lei.

§ 1º A modificação de empreendimento já aprovado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de prévia análise da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos e aval do Chefe do Poder Executivo Municipal.

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

Art. 103. É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional para outro profissional habilitado, sendo esta obrigatória em caso de impedimento do atuante.

§ 1º. Quando a baixa e assunção ocorrerem em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada até que seja apresentada a assunção de novo profissional habilitado.

§ 2º. A Prefeitura se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

§ 3º. A baixa da responsabilidade profissional será informada para a Prefeitura Municipal através do proprietário, possuidor, responsáveis técnicos (atual ou anterior) ou mediante convênio ou termo de ajuste firmado com o Conselho Profissional.

Art. 104. Os termos da presente lei não se aplicam aos interessados que tenham entrado com consulta prévia antes da promulgação desta lei.

Art. 105. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Ordinária n.º 628, de 26 de dezembro de 1978, a Lei Ordinária n.º 849, de 28 de abril de 1986, a Lei Ordinária n.º 1.227, de 23 de abril de 1996, o Decreto nº 224, de 15 de fevereiro de 2001 e a Lei Ordinária n.º 1.557, de 15 de abril de 2010.

Prefeitura Municipal de Andradas, aos vinte e três dias do mês de novembro de 2020.

Rodrigo Aparecido Lopes
Prefeito Municipal

Anexo I

Afastamentos

Macrozona ZAR 1 – Zona de Adensamento Restrito 1

- As edificações deverão possuir afastamentos laterais e de fundos de 1,50m quando apresentarem gabarito superior a 21 (vinte e um) metros;

Macrozonas ZAM 1 – Zona de Adensamento Médio 1, ZAP 1 - Zona de Adensamento Preferencial 1 e ZAP 2 - Zona de Adensamento Preferencial 2

- As edificações localizadas em loteamentos consolidados até a entrada em vigor da presente Lei, deverão possuir afastamentos laterais e de fundos respeitando ao disposto na tabela abaixo:

Gabarito – em metros	Recuo – em metros
0,00 a 21,00	0,00
21,01 a 30,00	1,50
30,01 ou superior	2,00

*Para edifícios de 30,00 (trinta) metros de gabarito ou 10 (dez) andares seguirão os dispostos na Tabela 1, ficando autorizado a construção de cobertura no 11.º (décimo primeiro) andar com recuos de 2,00 (dois) metros.

- As edificações localizadas em loteamentos aprovados após a entrada em vigor da presente Lei, deverão possuir afastamentos laterais e de fundos respeitando ao disposto na tabela abaixo:

Gabarito – em metros	Recuo – em metros
Até 6,00	1,50
6,01 a 18,00	2,00
18,01 a 30,00	2,50
30,01 ou superior	3,00