LEI Nº 502/2.015.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E USO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE TARUMIRIM E DÁ AS PROVIDÊNCIAS COMPLEMENTARES DA ESPÉCIE.

A PREFEITA MUNICIPAL DE TARUMIRIM-MG, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Constituição da República Federativa do Brasil, da Constituição do Estado de Minas Gerais e em consonância com a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e foi sancionada a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O parcelamento do solo urbano do Município de Tarumirim, entendido como divisão física e jurídica de gleba em partes, poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, devidamente aprovado pela Administração Pública, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento 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 Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, 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.

§ 3º Considera-se parcelamento de interesse social aquele destinado aos grupos de carência identificados no Município, e regulamentado pelo Poder Público, mediante Decreto.

§ 4º O disposto neste artigo aplica-se também aos casos de parcelamento decorrentes de quaisquer negócios jurídicos, processos judiciais ou extrajudiciais, bem como às chácaras ou granjas de recreio.

§ 5º Consideram-se como modalidade de parcelamento do solo, para efeito desta Lei, os condomínios por unidades autônomas, instituídas na forma do art. 8º, da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 6º Aplica-se aos condomínios, no que couber, o disposto nesta Lei e demais leis e regulamentos pertinentes.

§ 7º A instituição de condomínios por unidades autônomas depende da autorização prévia da Administração, ouvida a Comissão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º O parcelamento do solo para fins urbanos só será permitido nas zonas urbanas e de expansão urbana no Município.

Art. 3º Nenhuma modalidade de parcelamento do solo será permitida em:

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

II – terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências formuladas pela Administração Pública;

IV – terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem edificações;

V – áreas sujeitas à preservação:

a) áreas de preservação ecológicas;

b) áreas contendo matas, florestas ou outras formas de vegetação, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;

c) áreas cujas características naturais o Poder Público tenha interesse em defender e proteger.

VI – áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

Parágrafo único. Quando necessário, nas hipóteses previstas neste artigo, a Administração Pública indicará ao interessado, com base em detalhado e circunstanciado laudo técnico, elaborado por profissional habilitado, as obras e os serviços que deverão ser executados previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 4º A Administração Pública não aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana, cuja realização exija a execução de obras e serviços de infra-estrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas, e se a gleba localizar-se em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal.

Parágrafo único. Na hipótese de concordar com a execução de obras e serviços a que alude este artigo, o loteador deverá firmar termo de compromisso e oferecer caução idônea e suficiente para Administração Pública referente a completa e perfeita execução das obras de infra-estrutura, garantia exigida para caso haja descumprimento de sua obrigação.

Art. 5º O lote urbano padrão adotado no município de Tarumirim será de trezentos e sessenta metros quadrados, com doze metros de testada e fundos e trinta metros nas laterais, admitidos lotes com dimensões maiores e menores, observada a medida mínima de duzentos metros quadrados de área, com dez metros de testada.

Parágrafo único. Quando se tratar de regularização fundiária, de interesse social, promovida pelo Poder Público, a Administração Pública poderá admitir lotes com dimensões inferiores às mínimas previstas nesta Lei.

CAPÍTULO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS LOTEAMENTOS

Art. 6º Nos loteamentos para fins urbanos será obrigatória a execução por parte do loteador, no mínimo, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I – abertura de vias de circulação inclusive via de acesso, quando for o caso, sujeitas a compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar, conforme padrões e exigências constantes de decreto;

II – demarcação de lotes, quadras e logradouros, com a colocação de marcos de concreto;

III – obras destinadas a escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da Administração Pública;

IV – construção do sistema público de esgoto sanitário, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por órgãos ou entidade pública competente;

V – construção de sistema público de abastecimento de água, de acordo com normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, por órgão ou entidade pública competente;

VI – obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamentos e assoreamentos de águas correntes ou dormentes;

VII – construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade pública ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VIII – obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos.

IX – arborização de vias.

§ 1º Nos loteamentos destinados a granjas ou chácaras de recreio, cujos lotes sejam de medidas a partir mil metros quadrados, o loteador poderá abrir vias de circulação e, quando for o caso, de acesso, executando a compactação e tratamento superficial com cascalho ou material equivalente.

§ 2º Nos loteamentos destinados ao uso industrial, além das obras exigidas nos incisos II a VII deste artigo, o loteador deverá, obrigatoriamente, executar mais as seguintes:

I – abertura de vias de circulação, inclusive logradouro de acesso, com tratamento superficial, compactação e pavimentação asfáltica;

II – Construção de todas as unidades do sistema público de esgoto industrial, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pelos órgãos e entidades públicas competentes.

§ 3º Nos casos de urbanização específica de interesse social, promovida pelo Poder Público, poderão ser admitidas obras de infra-estrutura urbana de padrões diversos dos estabelecidos neste artigo, desde que, ouvida a Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo, sejam aprovados previamente por decreto do Executivo Municipal.

§ 4º As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas dentro de um prazo máximo de três anos, contados a partir da data de publicação do decreto de aprovação do parcelamento, devendo cada etapa ser executada de acordo com o cronograma físico financeiro aprovado pela Administração Pública.

I – O prazo a que se refere o caput do § 4º do art. 6º desta Lei poderá ser prorrogado por mais um ano desde que seja devidamente justificado, através de requerimento específico, assinado pelo proprietário do parcelamento e pelo responsável técnico das obras.

II – A prorrogação de prazo, referido no inciso I, do § 4º, do art. 6º desta Lei, poderá ser concedida ou não, através de Decreto Municipal, desde que devidamente fundamentado por parecer técnico específico emitido pelo órgão municipal competente.

§ 5º O loteador não poderá iniciar a comercialização dos lotes antes de concluir o mínimo de setenta por cento das obras de infraestrutura constantes do projeto aprovado na forma desta Lei.

§ 6º Excepcionalmente, a Administração Pública poderá aprovar o loteamento ou desmembramento e autorizar o início da comercialização dos lotes antes do cumprimento do disposto no § 5º, mediante o oferecimento de lotes em garantia suficiente para as obras.

§ 7º A garantia oferecida será averbada no registro do empreendimento, devendo o referido gravame ser retirado em sendo executadas as obras do projeto.

§ 8º Não sendo executadas as obras de infraestrutura, a garantia será retida pela Administração para cobrir os custos das obras.

Art. 7º Da área total objeto do projeto de loteamento, serão destinadas áreas para uso público que, em conformidade com as diretrizes e as localizações determinadas pela Administração Pública e, após anuência da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo, atendam as seguintes proporções:

I – O somatório das áreas destinadas ao sistema viário de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, servidões para rede de esgoto sanitário, rede de drenagem pluvial e sistema de abastecimento de água, espaços livres de uso público como praças, áreas verdes e áreas de preservação permanente, correspondam a, no mínimo, trinta e dois por cento da gleba original total.

II – Os somatórios das áreas destinadas a Equipamento Público Comunitário deverão corresponder a, no mínimo, dez por cento da gleba original total.

III – Os somatórios das áreas destinadas a praças, áreas verdes e área de preservação permanente, deverão corresponder a, no mínimo, cinco por cento da gleba original total.

§ 1º As áreas a que se refere este artigo serão, obrigatoriamente, registradas em cartório em nome da Administração Pública Municipal de Tarumirim, quando do registro do loteamento.

§ 2º Da área destinada exclusivamente a equipamentos e áreas livres de uso público, previstas neste artigo, cinquenta por cento terão sua localização definida pela Administração Pública.

§ 3º No caso de loteamentos industriais, com lotes de áreas superiores a quinze mil metros quadrados, o percentual de áreas de uso público poderá ser reduzido a critério da Administração Pública.

§ 4º A critério da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, o disposto no *caput* deste artigo aplica-se às áreas não parceladas com o uso urbano.

§ 5º As áreas de praças a que se refere o inciso III deste artigo deverão ser, no mínimo, de três por cento da gleba original total.

§ 6º Para efeito desta lei, define-se a área verde como sendo as extensões cobertas por vegetação e não utilizadas para edificações, com declividade superior a trinta por cento, não utilizada na concepção da elaboração da infra-estrutura urbana do parcelamento e que não se enquadra na definição de área de preservação permanente.

Art. 8º O comprimento máximo das quadras será de cento e cinquenta metros.

Art. 9º As vias de circulação do loteamento deverão ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo único. Nos loteamentos cujas vias venham a ser prolongamento de outras vias oficiais existentes, poderá ser permitida a redução da caixa de rolamento da via, com ampliação dos respectivos passeios.

Art. 10. Para efeito de aplicação desta lei, as vias públicas urbanas são classificadas, conforme as respectivas funções e características diversas, em:

I – Vias Expressas: são as destinadas ao tráfego rápido, de mais alta velocidade, e à circulação intensa de veículos automotores entre áreas distantes sem acesso às lindeiras;

II – Vias Arteriais: são as destinadas ao tráfego preferencial e à circulação de veículos entre áreas distantes, devendo ligar áreas com maior intensidade de tráfego ou as principais rodovias a serem integradas a vias expressas, com vistas à melhor distribuição do tráfego nas vias coletoras e locais, largura mínima de quinze metros e mínimo de dez metros de pista;

III – Vias Coletoras: são as que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e locais, com largura mínima de doze metros e mínimo de nove metros de pista;

IV – Vias Locais: são as destinadas ao tráfego lento e circulação de veículos entre áreas próximas, devendo ser usadas como acesso para áreas residenciais, comerciais ou industriais a ser construído de modo a dificultar sua utilização com atalho entre vias arteriais, com largura mínima de dez metros e mínimo de oito metros de pista;

V – Vias Especiais: são as destinadas a usos específicos exclusivos, tais como vias para pedestres, ônibus, bicicletas ou outras similares.

§ 1º As vias expressas subdividem-se em autovias e vias rápidas.

§ 2º As vias arteriais, coletoras e locais, respectivamente, subdividem-se, cada uma, em principais e secundárias.

Art. 11. Em áreas específicas, onde as condições geotécnicas permitam, poderão ser exigidos outros requisitos com base em recomendações de laudo a que se refere o parágrafo único do art. 3º desta Lei.

Art. 12. Ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de domínio público das rodovias, estradas vicinais, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos, serão obrigatória a reserva de faixas paralelas de terreno *non aedificandi*, com dimensões variáveis.

§ 1º Ao longo dos rios e qualquer curso d'água será obrigatória a reserva de faixas paralelas *non aedificandi* que poderão ser aproveitadas para vias marginais, com as seguintes larguras mínimas, medidas horizontalmente:

I – de trinta metros para os cursos d'água de menos de dez metros de largura;

II – de cinquenta metros para os cursos d'água que tenham de dez a cinquenta metros de largura;

III – de cem metros para os cursos d'água que tenham de cinquenta a duzentos metros de largura.

§ 2º Considera-se, para os efeitos desta Lei, o nível mais alto como sendo o leito ocupado nos períodos de cheia, sem transbordamento de calha.

§ 3º As faixas poderão destinar-se:

I – proteção do solo nas margens dos referidos cursos d'água;

II – obras de tráfego ou de servidão.

§ 4º Para as nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, a faixa *non aedificandi* deverá ter um raio mínimo de cinquenta metros.

§ 5º Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, assim considerados aqueles ocupados pelos leitos excepcionais, durante cheias excepcionais, que atinjam também áreas normalmente enxutas, segundo registros de cotas altimétricas históricas de máxima cheia, definidas através de decreto municipal.

§ 6º Junto às rodovias, estradas vicinais, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixa paralela de terreno *non aedificandi* de no mínimo quinze metros de cada lado, medidos a partir da faixa de domínio público.

Art. 13. Consideram-se de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural ao longo das águas correntes ou dormentes, sendo obrigatória sua preservação.

Art. 14. Os parcelamentos que contiverem ou margem cursos de água ou águas dormentes e, ainda, drenos naturais deverão submeter-se às diretrizes e aos projetos específicos da autoridade competente em saneamento.

Art. 15. Ao longo de águas correntes ou dormentes, deverão ser executadas, pelo loteador, as obras de proteção contra o assoreamento que for exigido pela Administração Pública.

Art. 16. Quando da execução de obras de terraplenagem para a implantação de loteamentos, deverão ser executadas obras de sistemas de drenagem, de forma a preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais.

Parágrafo único. O sistema de drenagem a ser executado deverá acomodar-se às linhas de drenagem natural, podendo ser exigidas, sempre que necessárias estruturas terminais, tais como, muros de ala e de testa, dissipadores de energia e proteção de linha de escoamento, ao longo do trajeto até o lançamento no fundo do vale mais próximo, de modo a prevenir problemas relativos a erosão, assoreamento e enchentes.

Art. 17. A destinação, zoneamento e os modelos de parcelamento do solo permitidos nos loteamentos serão definidos pela Administração, em regulamento próprio.

§ 1º Nos terrenos que tiverem mais de uma testada para logradouro público, uma dela deverá ter a dimensão mínima estabelecida no art. 5º desta Lei.

§ 2º No cruzamento de vias públicas, os dois meios-fios deverão ser concordados por um arco, evitando-se a formação de quinas.

SEÇÃO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 18. Nos desmembramentos, a Administração Pública poderá reservar áreas destinadas a uso público especial, em conformidade com critérios a ser estabelecido pela Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo e chancelado em ato administrativo específico pelo Executivo Municipal.

Parágrafo único. As áreas referidas neste artigo serão transferidas para o Poder Público mediante registro do desmembramento do Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos da legislação federal pertinente, devendo o parcelador apresentar à Administração Pública documento comprobatório no ato do protocolo do requerimento.

Art. 19. Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento, em especial o disposto nos preceitos contidos nesta ou em outras leis pertinentes.

Art. 20. Considera-se gleba, para efeito desta Lei, a área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano, com área igual ou superior a cinco mil metros quadrados, servida ou não de infraestrutura urbana, de vias públicas e serviços básicos.

Parágrafo único. Considera-se lote, para efeito das definições adotadas nesta Lei, o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos, de áreas inferiores a cinco mil metros quadrados.

SEÇÃO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 21. Nos parcelamentos de interesse social será obrigatória a execução, por parte do loteador, no mínimo, das seguintes obras e equipamentos públicos:

I – abertura de vias de circulação inclusive via de acesso, quando for o caso, sujeitas a compactação e o tratamento superficial com cascalho ou material equivalente;

II – demarcação de lotes, quadras e logradouros, com a colocação de marcos de concreto;

III – obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, adequadas à situação local, conforme padrão técnico e exigência da Administração Pública;

IV – obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento de águas correntes e dormentes.

§ 1º A Administração Pública poderá dispensar o loteador da obrigatoriedade de construir rede de iluminação pública, rede de distribuição de energia e tratamento paisagístico das vias e logradouros, a serem compensados com redução nos preços dos lotes.

§ 2º Serão admitidas, a critério da Administração Pública, tecnologias para abastecimento de água e esgotamento sanitário, desde que sejam atendidos todos os padrões e normas técnicas estabelecidas por órgãos e entidades competentes.

§ 3º As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas dentro de um prazo máximo de três anos, contados a partir da data de publicação do Decreto de Aprovação do Parcelamento, devendo cada etapa ser executada de acordo com o cronograma físico financeiro aprovado pela Administração Pública.

I – O prazo a que se refere o caput do § 3º, do art. 21 desta Lei, poderá ser prorrogado por mais um ano desde que seja devidamente justificado, através de requerimento específico, pelo proprietário do parcelamento e pelo responsável técnico das obras.

II – A prorrogação de prazo a que se refere o inciso I, do § 3º, do art. 21 desta Lei poderá ser concedida ou não, através de Decreto Municipal, desde que devidamente fundamentado por de parecer técnico específico emitido pelo órgão municipal competente.

§ 4º A execução das obras previstas neste artigo será vistoriada e fiscalizada pela Administração Pública.

Art. 22. Nos parcelamentos permitir-se-á que lotes dêem frente para vias de pedestres, desde que possuam largura mínima de oito metros e extensão não superior a oitenta metros, onde a topografia o exigir.

Art. 23. Aplicam-se aos parcelamentos de interesse social, no que couber, os demais requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento.

CAPÍTULO III **DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS**

Art. 24. São usos do solo urbano e das edificações:

- I – Residencial;
- II – Comercial;
- III – Misto.

Parágrafo único. A caracterização dos usos mencionada neste artigo encontra-se no Anexo I – Quadro de Caracterização dos Usos do Solo Urbano e das Edificações.

Art. 25. Os usos do solo urbano e das edificações são classificados em “conforme” e “não conforme” segundo a zona em que se situam ou se deseja localizá-los:

I – conforme – são os usos ou atividades compatíveis com a principal destinação da zona;

II – não conforme – são os usos ou atividades incompatíveis com a principal destinação da zona.

Parágrafo único. A distribuição dos usos conformes, por zona, encontra-se no Anexo II – Quadro de Parâmetros Físico-Urbanístico para o Uso e a Ocupação do Solo Urbano.

Art. 26. O uso não conforme será tolerado em determinada zona desde que:

- I – já esteja instalado com autorização formal da autoridade municipal;
- II – tenha sido objeto de concessão de licença anterior a esta Lei;

§ 1º O imóvel em que se localizar o uso não conforme tolerado, não poderá sofrer ampliação, e o uso não poderá ser substituído por qualquer outro uso não conforme para a zona em que se localizar.

§ 2º No imóvel citado no parágrafo anterior só será permitido a regularização de obras de manutenção, conservação, melhoria da segurança, salubridade e higiene, de acordo com as normas estabelecidas em legislação municipal.

Art. 27. O uso residencial multifamiliar horizontal, quando caracterizar formação de condomínio horizontal, obedecerá ao disposto do Anexo I.

Art. 28. As atividades comerciais, industriais e de serviços, localizadas nas zonas residenciais, não poderão sob nenhuma hipótese, emitir ou causar qualquer tipo de poluição.

Art. 29. As vilas e casas geminadas obedecerão aos afastamentos, taxas de ocupação e gabarito estabelecidos para a zona em que se situarem, além do que dispõe a Lei de Parcelamento do Solo e o Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO IV

DA SUBDIVISÃO DAS ZONAS URBANAS DO MUNICÍPIO

Seção I

Da Subdivisão da Zona Urbana do Distrito – Sede

Art. 30. A cidade de Tarumirim é subdividida, para fins desta Lei, nas seguintes zonas:

I – Zona Comercial - ZC – 1

II – Zona Mista - ZM

III – Zonas Residenciais - ZR – 1 e ZR – 2.

Parágrafo único. As zonas mencionadas neste artigo encontram-se mapeadas no Anexo II – Planta de Zoneamento da Cidade de Tarumirim.

Art. 31. A Zona Comercial se caracteriza pela predominância de comércio e serviços especializados, concentração de empregos e atividades de animação, admitindo, suplementarmente, os usos e atividades permitidos nas zonas residenciais.

Art. 32. A Zona Mista se caracteriza por concentrar atividades comerciais de prestação de serviços, além de habitações e ser destinada ao uso diversificado; ao comércio atacadista, aos depósitos para a distribuição ao varejo e aos serviços de garagem de transportadora, além dos usos e atividades permitidos na Zona de Comércio e Serviços.

Art. 33. As Zonas Residenciais caracterizam-se pela predominância do uso residencial são subdivididas em duas categorias assim definidas:

I – Zona Residencial I – constituída por imóveis padrões médios, localizados em áreas com infraestrutura urbana;

II – Zona Residencial II – constituída por lotes pequenos, inclui também as áreas de risco de deslizamento e ocupadas por população de baixa renda e sujeitas à regularização urbanística e fundiária;

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES

Art. 34. A Administração Pública seguirá as diretrizes para elaboração de projeto de loteamento e das obras de infra-estrutura urbana, a serem executadas pelo loteador, mediante apresentação de requerimento por ele firmado e dos seguintes elementos:

I – título de propriedade do imóvel;

II – planta de situação do imóvel, delimitada em planta oficial do Município, que permita sua perfeita localização;

III – planta do imóvel, em escala 1/2.000 ou maior assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e a Administração Pública, contendo:

a) curvas de nível eqüidistantes de metro em metro;

b) a localização de mananciais, cursos de águas correntes e dormentes;

c) a localização de arruamentos vizinhos, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos, comunitários existentes no local e em suas adjacências;

d) a localização de monumentos naturais ou artificiais, matas e florestas, bosques, árvores frondosas isoladas, agrupamentos descontínuos ou isolados de árvores e afloramento rochosos;

e) construções existentes no imóvel;

f) servidões existentes;

g) áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;

h) a delimitação da gleba a ser parcelada, perfeitamente definida, com indicação de todos os confrontantes;

i) esboço do que propõe realizar, definindo o tipo de uso predominante pretendido e o cálculo da área do imóvel.

§ 1º As plantas a que se refere este artigo devem ser assinadas pelo proprietário da gleba a ser loteada e pelo autor do projeto e responsável técnico legalmente habilitado pela execução das obras no loteamento, e serão apresentadas em tantas vias quantas forem exigidas pela Administração Pública.

§ 2º A Administração Pública terá o prazo máximo de noventa dias para analisar o projeto conforme as diretrizes deste artigo, interrompendo-se esse prazo durante o período necessário ao atendimento de eventuais exigências que forem feitas ao loteador.

Art. 35. As diretrizes a serem fornecidas pela Administração Pública compreenderão:

I – características, dimensionamento e traçados das vias de circulação do sistema viário do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

II – traçado básico das vias arteriais e coletoras do loteamento, de acordo com a classificação estabelecida no art. 10 desta Lei;

III – as faixas *non aedificandi* exigidas nos termos desta Lei;

IV – laudo técnico, analisando pormenorizadamente as características da gleba e indicando as providências e requisitos que devam ser exigidos, contendo:

a) indicação das áreas não loteáveis, de acordo com o art. 3º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e art. 3º desta Lei, especificando, em cada situação, as providências necessárias para torná-las loteáveis;

b) recomendações quando a obras e medidas preventivas, relativas a estabilidade de cortes e aterros, erosão e deslizamentos de encostas, bem como assoreamento e agravamento de enchentes.

V – localização e dimensões aproximadas das áreas livres de uso público e institucional;

VI – relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário, especificando-se:

a) os serviços que deverão ser executados antes da aprovação de projeto, para superação das proibições a que se refere o art. 3º desta Lei;

b) as obras e equipamentos urbanos que deverão ser executados, após o registro do projeto de loteamento, de acordo com o cronograma aprovado.

VII – a definição de área e testada dos lotes, de acordo com as disposições desta e de outras leis pertinentes.

Art. 36 As diretrizes fixadas para loteamento poderão ser complementadas ou esclarecidas por regulamento específico baixado por ato do Poder Executivo.

Art. 37. Aplica-se, integralmente, o disposto nos arts. 24 e 25 desta Lei, ao parcelamento de interesse social.

Art. 38. A caracterização do parcelamento de interesse social será feita mediante Decreto, com anuência prévia da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, que regulamentará as diretrizes a serem fixadas especificadamente para cada pedido desta modalidade de parcelamento.

Parágrafo único. Do Decreto de que trata o *caput* deste artigo deverão constar os seguintes elementos:

I – da conveniência da proposta de parcelamento apresentada em requerimento, conforme determinações pertinentes desta Lei;

II – dos requisitos urbanísticos, caso o requerimento seja deferido.

SEÇÃO II

DO PEDIDO DE APROVAÇÃO

Art. 39. De posse das diretrizes fornecidas pela Administração Pública, o loteador promoverá a elaboração do projeto geométrico do loteamento e submeterá à aprovação da Administração Pública, acompanhado dos seguintes elementos:

I – requerimento assinado pelo proprietário de gleba a ser parcelada;

II – certidão recente do inteiro teor da matrícula do imóvel ou, caso esta ainda não tenha sido aberta, certidão recente de transcrição aquisitiva do imóvel, esclarecimentos sobre ônus e alienações, por certidões do Cartório de Registro de Imóveis competente;

III – certidão negativa de débito de tributos municipais relativos ao imóvel;

IV – o projeto de loteamento, contendo:

a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, arcos, pontos de tangência e ângulo centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

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

f) a indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

g) a indicação do relevo do solo, por meio de curvas de nível, com altitudes eqüidistantes de um metro;

h) a indicação de curso de água, nascentes e mananciais, áreas e espaços livres de uso público, áreas *non aedificandi*, confrontações e divisas da área loteada, orientação magnética e outros requisitos que venham a ser exigidos pelo Município;

i) quadro estatístico contendo área de terreno, áreas de uso público, número de lotes e outras indicações julgadas necessárias pela Administração Pública.

V – memorial descritivo, contendo:

a) descrição sucinta do loteamento, com suas características;

b) a indicação das áreas públicas;

c) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e de serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacências.

VI – perfis longitudinais da topografia do terreno, tirados na linha dos eixos de cada logradouro;

VII – cadernetas de campo relativas ao loteamento, com o respectivo memorial de cálculo;

VIII – projeto das redes de escoamento das águas pluviais e superficiais, com canalização em galerias ou canais abertos;

IX – memorial justificativo e de cálculo das redes de águas pluviais;

X – projeto do sistema de abastecimento de água potável;

XI – projeto do sistema de esgoto sanitário ou industrial, conforme o caso;

XII – memorial de cálculo justificativo do sistema de abastecimento de água, compreendendo:

a) análise das disponibilidades hídricas da bacia, em qualidade e quantidade, quando se tratar de sistema de abastecimento próprio;

b) projeto completo da unidade de tratamento de água, também quando tratar-se de sistema de abastecimento próprio;

c) rede de distribuição;

d) adutoras;

e) dimensionamento do conjunto elevatório, inclusive dos dispositivos de proteção e transientes hidráulicos;

XIII – memorial de cálculo justificativo do sistema de esgotos sanitários, compreendendo coleta, transporte e disposição final dos efluentes e, no caso de loteamentos industriais, também o tratamento;

XIV – especificações de materiais e da execução da obra;

XV – projeto das obras necessárias para a contenção de taludes, aterros e encostas;

XVI – cronograma físico de execução de obras;

XVII – comprovante de anotação de responsabilidade técnica (ART) relativa aos projetos e obras.

§ 1º Todos os documentos apresentados deverão ser assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e responsável técnico pela obra, devendo ser mencionado neles o registro do profissional habilitado junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

§ 2º A Administração Pública poderá estabelecer normas complementares destinadas ao adequado cumprimento das exigências estabelecidas neste artigo.

Art. 40. Os pedidos de aprovação de desmembramentos deverão ser assinados pelo proprietário do terreno a ser parcelado e acompanhados dos seguintes documentos:

I – certidão recente do inteiro teor da matrícula do terreno ou, caso esta ainda não tenha sido aberta, certidão recente da transcrição aquisitiva, esclarecimentos sobre ônus e alienações, por certidões do Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – certidão negativa de débito de tributos municipais relativos ao imóvel;

III – projeto de desmembramentos, contendo o desenho da situação atual, intermediária se for o caso, e pleiteada do imóvel, medidas, rumos e confrontações, numeração dos lotes com suas costas, cursos de água, vias lindeiras com sua largura, áreas *non aedificandi* e outras indicações exigidas pela Administração Pública;

IV – comprovante de anotação de responsabilidade técnica (ART) relativa aos projetos e obras.

§ 1º Todos os documentos apresentados deverão ser assinados pelo proprietário e por profissionais habilitados autor do projeto, devendo neles ser mencionado o número do registro junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA

§ 2º A Administração Pública, mediante lei municipal, poderá estabelecer normas complementares destinadas ao adequado cumprimento das exigências neste artigo.

Art. 41. A aprovação do projeto de loteamento pela Administração Pública fica condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo loteador, no qual este obriga-se a:

I – executar, à própria custa, no prazo fixado pela Administração Pública, todas as obras e equipamentos urbanos exigidos com fundamento nesta Lei;

II – facilitar a fiscalização permanente, pela Administração Pública, durante a execução das obras e serviços;

III – fazer constar nos documentos de compra e venda, além das exigências previstas em legislação federal ou municipal, a condição de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas nos incisos I, II e III do art. 6º desta Lei;

IV – cumprir estritamente as determinações do código Tributário Municipal;

V – iniciar a venda dos lotes somente após o registro do loteamento;

VI – cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pela Administração Pública, com fundamento nesta ou em outras leis pertinentes.

§ 1º No ato da assinatura do Termo de Compromisso, o loteador, para assegurar a execução de todas as obras exigidas, dará garantia de fiança idônea e suficiente, mediante instrumento adequado na forma da lei, devendo o valor da garantia corresponder, na época da aprovação do projeto ao custo orçado para a execução das referidas obras.

§ 2º O pagamento das taxas e emolumentos devidos será condição prévia para a concessão do respectivo alvará de execução de obras do loteamento, revogável a qualquer momento se não forem executadas as obras dentro dos prazos estipulados, ou não for cumprida qualquer disposição desta Lei ou obrigação contraída perante a Administração Pública.

§ 3º O projeto aprovado e respectivo alvará deverão conter, respectivamente, carimbo de aprovação e a enumeração das obrigações impostas ao loteador.

SEÇÃO III

DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA URBANA E DAS MODIFICAÇÕES DO PROJETO

Art. 42. A execução das obras de infra-estrutura e equipamentos urbanos deverá ser fiscalizada pela Administração Pública, devendo o loteador, obrigatoriamente, comunicar o seu início.

Art. 43. Uma vez concluídas as obras, nos termos da Lei e do projeto aprovado, a Administração Pública expedirá o Termo de Verificação de Execução de Obras.

Parágrafo único Caso as obras não estejam em condições de perfeita aceitação, a Administração Pública intimará o loteador a corrigir as irregularidades apontadas.

Art. 44. O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta do loteador e a critério da Administração Pública, desde que não sejam prejudicados o conjunto urbano do Município e os adquirentes de lotes, observado as disposições legais.

CAPÍTULO IV

DAS SEÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 45. Os infratores das disposições desta Lei e demais atos normativos complementares ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis especiais, de acordo com o que se dispuser em regulamento:

I – advertência, com o oferecimento de prazo de até trinta dias para que o responsável pelo empreendimento regularize a situação;

II – multa, pelo simples cometimento de infração, no valor de cinco a dez vezes a Unidade Padrão Fiscal do Município de Tarumirim (UPFMT);

III – multa diária, quando não ocorrer a regularização determinada pela autoridade competente, a ser aplicada após o decurso do prazo concedido para tal, no valor diário de ½ (meia) a 1 e ½ (uma e meia) Unidade Padrão Fiscal do Município de Tarumirim;

IV – embargo da obra, construção ou edificação que contrarie requisitos e preceitos estabelecidos por esta Lei.

§ 1º A multa simples ou diária será imposta nos termos do regulamento, tendo em vista a natureza, a gravidade, as circunstâncias agravantes e também a amplitude da infração, combinadas com a dimensão da área em relação à qual a infração tenha sido praticada.

§ 2º A multa diária poderá ser suspensa por prazo determinado se a autoridade, motivadamente, deferir requerimento do infrator ou responsável, com fundamentação e justificação consistentes.

§ 3º Findo o prazo a que se refere o parágrafo anterior sem que o infrator ou responsável regularize a situação, a multa diária voltará a incidir, automaticamente.

§ 4º O embargo e a demolição poderão ser aplicados independentes e sem prejuízo de multa simples ou diária.

Art. 46. Nos casos de reincidência, a multa simples ou a diária será aplicada em valor correspondente, no mínimo, do dobro da anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis, a critério da autoridade competente.

Parágrafo único. Reincidente é o agente que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local em que se verificou a infração anterior.

Art. 47. Responderá solidariamente pela infração o proprietário ou o possuidor de terreno no qual tenha sido praticada a infração ou ainda, quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

Art. 48. Da aplicação de penalidades caberá recurso, no prazo de dez dias da notificação, para a autoridade superior à que tenha imposto a sanção.

Parágrafo único. A autoridade competente para decidir sobre o teor do recurso deverá fazê-lo no dobro do prazo para a apresentação de recurso.

Art. 49 O ato de aprovação de parcelamento que contrariar preceito desta Lei deverá ser revogado por autoridade competente, que promoverá a imediata apuração de responsabilidade e aplicará as penalidades cabíveis ao servidor responsável.

Art. 50. As infrações serão apuradas mediante diligências realizadas por agentes credenciados da Administração Pública, que lavrarão o competente Auto Infração.

Parágrafo único. O infrator será notificado e intimado para apresentar defesa no prazo de dez dias da notificação.

Art. 51. A penalidade será imposta por autoridade competente da Administração Pública, que firmará auto de imposição de sanção, especificando a pena aplicada e determinando as providências cabíveis para a execução da medida punitiva.

Art. 52. O embargo de obra, construção ou edificação será aplicado especialmente nas seguintes hipóteses:

I – quando não houver sido concedido o respectivo alvará de aprovação;

II – quando estiver sendo executada sob responsabilidade de profissional não registrado no Cadastro Técnico Municipal próprio;

III – quando houver infração a preceito legal proibitivo;

IV – quando houver risco de dano ao meio ambiente, as pessoas ou bens.

Art. 53. A demolição será aplicada nas seguintes hipóteses:

I – quando houver risco iminente de dano a pessoas ou bens;

II – quando a obra ou construção contrariar preceito legal proibitivo socialmente relevante, a critério da autoridade competente;

III – quando a obra causar dano relevante ao meio ambiente.

Art. 54. O infrator ou responsável, sem prejuízo da penalidade aplicável, deverá providenciar, por sua conta e risco, as medidas de adaptação que forem determinadas pela autoridade competente, para a regularização, executando as obras e serviços necessários.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55. Faz parte integrante da presente Lei respectivamente os Anexos I e II - PARÂMETROS FÍSICO-URBANÍSTICO PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO e PLANTA DE SITUAÇÃO

Art. 56. Revogadas as disposições em contrário, esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Tarumirim/MG, 07 de outubro de 2015.

Dalva Maria de Oliveira

Prefeita Municipal

ANEXO I
PARÂMETROS FÍSICO-URBANÍSTICO PARA O
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Zona	Uso Permitido	Lote mín.(m²)	Afast. Front.	Afast. Fund.	Afast. Later.	Taxa de Ocupa. Max. %	Gab. Max.	Observações
Zona Resi (ZR - 1)	Res. Unifamil.	125m ²	1,5m	1,5m	1,0m	70	03	
	Res. Coletivo Horizontal	125m ²	1,5m	1,5m	1,0m	70	03	Último pavimento terraço.
	Res. Coletivo Vertical	200m ²	1,5m	1,5m	1,0m	70	04	
	Comércio e Serv. Local	150m ²	2,0m	1,5m	1,0m	80	03	
Zona Resi. (ZR - 2)	Res. Unifamil.	125m ²	1,5m	1,5m	1,0m	70	03	
	Res. Coletivo Horizontal	125m ²	1,5m	1,5m	1,0m	70	03	
	Res. Coletivo Vertical	200m ²	1,5m	1,5m	1,0m	70	04	Último pavimento terraço.
	Comércio e Serv. Local	150m ²	2,0m	1,5m	1,0m	80	03	
Zona comercial (ZC)	Residencial Unifamiliar	125m ²	1,5m	1,5m	1,0m	80	03	
	Resid. Colet. Horizontal	125m ²	1,5m	1,5m	1,0m	80	03	