

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIO NORONHA

ESTADO DE MINAS GERAIS

RUA 1º DE MARÇO, 450 – CENTRO – CEP: 37488-000 – TEL/FAX: (0XX35)2741122

LEI COMPLEMENTAR PARCELAMENTO DO SOLO URBANO FLS. 1

LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2001.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE OLÍMPIO NORONHA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Olímpio Noronha, por seus representantes decretou e eu, Prefeito sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta lei, observadas as disposições da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979 nos arts 13,14 e 15 alterada pela Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999, Decreto Estadual nº 20 791/80 e Decreto nº 39.585 de 11 de maio 1998 art. 2º item II .

Art. 2º - Considera-se parcelamento do solo a divisão física ou jurídica de área em partes e o ato de lotear ou desmembrar o solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana. São modalidades de parcelamento do solo o loteamento, o desmembramento, o desdobramento e o remembramento;

I – considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com cobertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III – considera-se desdobramento a subdivisão do lote produzido por operação de parcelamento aprovado, visando a formação de novos lotes;

IV – considera-se remembramento o reagrupamento ou incorporação de lotes ou partes de lotes contíguos para a constituição de novas unidades;

Art. 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido nas zonas urbanas, de expansão urbana e urbanas especiais, delimitadas pelos Municípios

I – Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural, exceto quando por Lei forem transformados em perímetro urbano com anuência prévia do INCRA.

Parágrafo único – Serão consideradas zonas urbanas ou de expansão urbana somente as áreas internas ao perímetro urbano definido em lei municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIO NORONHA
ESTADO DE MINAS GERAIS

RUA 1º DE MARÇO, 450 – CENTRO – CEP: 37488-000 – TEL/FAX: (0XX35)2741122

LEI COMPLEMENTAR PARCELAMENTO DO SOLO URBANO FLS. 2

Art. 4º - Além da restrição imposta no artigo anterior, não será permitido o parcelamento do solo;

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento);

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção.

Parágrafo único – O parcelamento em área com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental estabelecidas pela Subsecretaria de Assuntos Municipais e pelo Município onde se situar e se oferecer segurança técnica de estabilidade de solo comprovada através da apresentação de projeto.

Art. 5º - Nas suposições dos itens II, IV e V do artigo anterior, as correções dos solos para admitir o parcelamento serão comprovadas mediante apresentação de laudo técnico à Prefeitura Municipal, indicando que as restrições foram superadas e as correções adotadas oferecem plenas condições sanitárias e de segurança para a ocupação urbana da área.

CAPÍTULO II
REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 6º - O percentual de áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada.

§ 1º - Da área total do loteamento serão destinadas, no mínimo:

I – 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários;

II – 10% (dez por cento) para áreas verdes.

§ 2º - Os loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) poderão ter os percentuais de áreas públicas reduzidas mediante decreto do Executivo Municipal.

§ 3º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 7º - A Prefeitura Municipal poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único – Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

I – As vias destinadas ao sistema de circulação, de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público serão proporcionais a densidade de ocupação prevista para a área;

II – As áreas ou lotes resultantes do parcelamento não poderão ter menos de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10,00 mts (dez metros).

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIO NORONHA
ESTADO DE MINAS GERAIS

RUA 1º DE MARÇO, 450 – CENTRO – CEP: 37488-000 – TEL/FAX: (0XX35)2741122

LEI COMPLEMENTAR PARCELAMENTO DO SOLO URBANO FLS. 3

Art. 8º - As áreas verdes deverão ter superfícies suficientes para que se possa inscrever um círculo com raio de no mínimo 5 m (cinco metros) e que apresente condições para o crescimento de vegetação.

Art. 9º - A localização dos equipamentos comunitários será determinada pela Prefeitura Municipal, devendo atender, pelo menos, aos seguintes requisitos.

I – Situar-se junto à via de circulação oficial;

II – situar-se em área máxima de 30% (trinta por cento);

III – ter área de no mínimo 300 m² (trezentos metros quadrados) e frente com largura de 12 (doze) metros, junto a uma via de circulação pública.

Art. 11 - Serão admitidos 3 (três) modelos de parcelamento definidos em função do intervalo de declividade natural do terreno e da destinação específica do loteamento conforme o quadro abaixo:

Modelo de Parcelamento	Declividade Natural do Terreno %	Área Mínima do Lote (m ²)	Testada Mínima (m)
MP – 1	0 a 30	360	12
MP – 2	31 a 40	450	15
MP3 – E	0 a 30	200	10

§ 1º - Os modelos de Parcelamento 1 (um) – MP-1, e 2 (dois) – MP-2 destinam-se aos usos residencial, comercial e industrial, aplicados nos intervalos de declividade de 0% a 30% e de 31% a 40% respectivamente.

§ 2º - O modelo de Parcelamento Três Especial (MP3-E), destina-se à construção de habitação popular para a população de baixa renda, de interesse social, definidos pelo Poder Público.

§ 3º - Os lotes com área acima de 750 m² terão a testada mínima de 25 m (vinte e cinco metros).

§ 4º - *O modelo de parcelamento MP3 – E, poderá ser fracionado em até 2 (dois) lotes de 100,00 m² (cem metros quadrados) cada, com testada mínima de 5,00 m (cinco metros), não permitido testadas encravadas.* (Redação dada pela Lei Complementar nº008/2006, de 13/12/2006)

Art. 12 – O comprimento das quadras não poderão ser superior a 240 m (duzentos e quarenta metros).

Art. 13 – Todos os lotes terão necessariamente testada confrontando com uma via pública, não sendo permitidos lotes encravados.

CAPÍTULO III
DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 14 – As vias do projeto de loteamento deverão articular-se com o sistema viário adjacente oficial, existentes ou projetadas, e deverão harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo único – A largura da via que construir prolongamento de outra já existente ou constante do plano de loteamento já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIO NORONHA

ESTADO DE MINAS GERAIS

RUA 1º DE MARÇO, 450 – CENTRO – CEP: 37488-000 – TEL/FAX: (0XX35)2741122

LEI COMPLEMENTAR PARCELAMENTO DO SOLO URBANO FLS. 4

inferior à largura desta, ainda que pela função característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 15 – As vias de circulação se classificam em vias principais residenciais e de pedestres, definidas a saber:

I – vias principais: são aquelas que, desempenhando a função de penetração, estabelecem as ligações entre as principais áreas urbanas.

II – vias residenciais: permitem a circulação interna nas vilas, bem como estabelecem a interligação local com o sistema de vias principais.

III – vias de pedestres: destinada ao uso exclusivo de pedestres, sendo o comprimento máximo permitido de 80 m (oitenta metros).

Parágrafo único – As vias de circulação terão suas características geométricas definidas no anexo I, que integra esta lei.

Art. 16 – As vias residenciais sem saída somente serão autorizadas se providas de praças de retorno com raio igual ou superior a 9 m (nove metros), e, seu comprimento não ultrapassar 200 m (duzentos metros) incluindo a praça de retorno.

CAPÍTULO IV DA INFRA-ESTRUTURA EXIGÍVEL

Art. 17 – Os loteamentos deverão atender ao padrão de urbanização indicado neste artigo, mediante a execução das seguintes obras, conforme especificações técnicas fornecidas pelo Órgão competente:

I – abertura de vias, colocação de meio-fio e sarjetas com respectivas marcas de alinhamento e nivelamento;

II – demarcação de quadras, lotes e logradouros;

III – rede de energia elétrica;

IV – rede de abastecimento de água;

V – rede coletora de esgoto sanitário.

Parágrafo único – Para os Parcelamentos do tipo MP2 implantados em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), além das obras exigíveis nos itens anteriores, serão acrescentadas as seguintes obras:

I – calçamento de vias;

II – contenção de encostas.

CAPÍTULO V DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 18 – Para a aprovação do projeto, o interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal, documentos e o projeto contendo os desenhos e memorial descritivo, em 2 (duas) cópias e 1 (um) original, assinados pelo proprietário e por profissional habilitado.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIO NORONHA
ESTADO DE MINAS GERAIS

RUA 1ª DE MARÇO, 450 – CENTRO – CEP: 37488-000 – TEL/FAX: (0XX35)2741122

LEI COMPLEMENTAR PARCELAMENTO DO SOLO URBANO FLS. 5

I – Os documentos constarão de:

- a) requerimento assinado pelo proprietário;
- b) título de propriedade registrado no cartório de registro de imóveis,
- c) certidão negativa de ônus reais e certidão vintenária da área objeto do parcelamento;
- d) certidão negativa de débito municipal dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área;
- e) certidão atualizada da matrícula da gleba pelo cartório do Registro de Imóveis;
- f) cópia xerox autenticada da identidade do(s) proprietário(s);
- g) memorial descritivo da área;
- h) contrato social (tratando-se de empresa) e Alteração contratual (se houver);
- i) ART (anotação de responsabilidade técnica).

II – Os desenhos de escala 1:1000 conterão pelo menos:

- a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, área, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- d) os perfis longitudinais e seções transversais de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros de todas as vias de circulação e praças, em escala horizontal de 1:1000, e vertical de 1:100, em papel milimetrado;
- e) projeto completo do sistema de esgotamento de águas pluviais, com o dimensionamento de coletores, contendo os diâmetros, as declividades e a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento;
- f) projeto completo da rede de distribuição de água, com a indicação da fonte de abastecimento;
- g) projeto completo da rede de esgoto sanitário.

III – O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- a) descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

IV – Cronograma físico-financeiro da execução das obras exigidas.

V – O projeto definitivo deverá ser protocolado na Prefeitura Municipal e após análise e concordância será enviado à Subsecretaria de Assuntos Municipais para análise e anuência prévia. A planta na escala de 1:1000 em sistemas de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro, elaboradas a partir da RRNN e Marco de Apoio Básico das Divisas e do Município com o mesmo sistema de coordenadas, contendo os seguintes elementos:

- cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, linha de transmissão de energia, linhas teleféricas, adutoras e demais indicações que caracterizam o imóvel com os respectivos aproveitamentos, segundo normas específicas e ainda demarcação das áreas com declividade de 30% a 47% e superior se houver.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIO NORONHA
ESTADO DE MINAS GERAIS

RUA 1ª DE MARÇO, 450 – CENTRO – CEP: 37488-000 – TEL/FAX: (0XX35)2741122
LEI COMPLEMENTAR PARCELAMENTO DO SOLO URBANO FLS. 6

VI - Quadro quantitativo determinando os percentuais de extensão e área das vias:

- áreas verdes;
- áreas de preservação permanente;
- áreas remanescentes;
- áreas de lotes;
- áreas de equipamentos urbanos;
- áreas de equipamentos comunitários;
- outras áreas;
- área total.

Art. 19 – Será exigido do proprietário a caução de 50% (cinquenta por cento) dos lotes para garantia da execução das obras exigidas e constantes do cronograma físico-financeiro.

Parágrafo único – A liberação dos lotes caucionados será desobrigada em partes, vinculada ao cumprimento das etapas do cronograma.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 20 – Apresentado o projeto de loteamento com todos os elementos exigidos, a Prefeitura Municipal examinará o projeto e, terá um prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir da data do protocolo do processo, para decidir sobre sua rejeição ou aprovação.

Parágrafo único – Na hipótese de exigência de anuência prévia estadual, conforme dispõe o artigo 13 da Lei Federal 6766/79, o projeto será enviado ao órgão Estadual competente, ficando a contagem do prazo interrompida até o retorno do processo à Prefeitura Municipal.

Art. 21 – O prazo máximo para a execução das obras será de 2 (dois) anos, improrrogáveis, contados a partir da data de aprovação final do projeto de loteamento.

CAPÍTULO VII

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 22 – O projeto de desmembramento deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, contendo 2 (duas) cópias e 1 (um) original instruído de desenhos e documentos, assinados pelo proprietário e profissional habilitado.

I – A documentação constará de:

- a) requerimento assinado pelo proprietário;
- b) título de propriedade registrado no cartório imobiliário;
- c) certidão vintenária relativa ao imóvel;
- d) certidão negativa de ônus reais;
- e) certidão negativa de débito municipais dos últimos 5 (cinco) anos que incidam sobre o imóvel.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIO NORONHA
ESTADO DE MINAS GERAIS

RUA 1ª DE MARÇO, 450 – CENTRO – CEP: 37488-000 – TEL/FAX: (0XX35)2741122

LEI COMPLEMENTAR PARCELAMENTO DO SOLO URBANO FLS. 7

II – Os desenhos constarão:

- a) planta em escala de 1:1000 contendo a divisão de lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- c) a indicação do tipo de uso predominante no local.

Art. 23 – Aplicam-se aos desmembramentos, os procedimentos e prazos estabelecidos no artigo 20 desta Lei para aprovação de loteamentos.

Art. 24 – Os lotes resultantes de desmembramentos não poderão ter suas dimensões mínimas inferiores ao estabelecido no artigo 11 desta Lei.

Art. 25 – Quando a área total desmembrada for superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) destinar-se-ão 5% (cinco por cento) da área para equipamentos comunitários.

Parágrafo único – Realizado o desmembramento por etapas, considerar-se-á a soma das áreas das etapas para efeito do disposto no presente artigo.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 26 – Constitui crime contra a administração pública:

I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas Federais e Estaduais.

II – a venda de lotes de parcelamento sem prévia e definitiva aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 27– O parcelamento que infringir as disposições do artigo 26 desta Lei, além das penalidades previstas na Lei Federal 6.766/79, ficará sujeito a uma multa de UFP (Unidade Fiscal da Prefeitura), e terá que desfazer quaisquer obras executadas, devolvendo à área todas as características iniciais.

CAPÍTULO IX
DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
E
“ NOM AEDIFICANDI”

Art.28 – A faixa de terra de 15,00 (quinze) metros de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias e outras áreas destinadas a equipamentos urbanos (nom aedificandi).

I - faixa de terra 30,00 (trinta) metros de cada lado ao longo de cursos d'água com largura até 10,00 (dez) metros (nom aedificandi), faixa de terra de

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIO NORONHA
ESTADO DE MINAS GERAIS

RUA 1º DE MARÇO, 450 – CENTRO – CEP: 37488-000 – TEL/FAX: (0XX35)2741122

LEI COMPLEMENTAR PARCELAMENTO DO SOLO URBANO FLS. 8

cada lado ao longo de rio será proporcional a sua largura. Art 2º da Lei 4,771 de 15 de setembro 1965- Código Florestal- alterada pelas Leis 7.80389 e 7.87589.

II- Raio de 50,00 (cinquenta) metros nas nascentes e nos chamados olhos d`água (nom aedificandi).

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29– O registro de loteamento ou parcelamento e os contratos de compra e venda serão efetuados de acordo com as normas estabelecidas pela Lei Federal 6.766/79.

Art. 30 – Constituem partes integrantes desta Lei:

I – Características Geométricas das Vias de Circulação (anexo1)

II – Glossário (anexo2)

Art. 31 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Olímpio Noronha(MG), em 12 de dezembro de 2001.

Carlos Alberto de Castro Pereira
Prefeito Municipal

João Leonardo Pinelli
Diretor Dep. Adm. Fazenda e Des. Econômico