

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 4.875 - DE 12 DE ABRIL DE 2006

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Araxá, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ, com a Graça de Deus aprova e eu, Prefeito, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. ~~O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Araxá rege-se por esta Lei, denominada Lei de Parcelamento do Solo, e atende ao disposto no artigo 62 da Lei Municipal 4.135, de 30 de dezembro de 2002 – Lei do Plano Diretor Estratégico.~~

Art. 1º – O parcelamento de solo para fins urbanos no Município de Araxá rege-se por esta Lei, denominada Lei Parcelamento do Solo, e atende ao disposto no artigo 125 da Lei Municipal 5.998, de 20 de junho de 2011 – Lei do Plano Diretor Estratégico.

Parágrafo Único: Aplicam-se aos parcelamentos do solo para fins urbanos as disposições sobre licenciamento e outras estabelecidas na legislação ambiental.

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 2º. Para efeito de citação nesta Lei, as seguintes entidades ou expressões serão identificadas por siglas ou abreviaturas:

- I. CODEMA: Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente;
- II. COMPUR: Conselho de Política Urbana de Araxá;
- III. CREA: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais;
- IV. IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- V. IEPHA: Instituto Estadual de Preservação do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais;
- VI. IPDSA: Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável de Araxá;
- VII. IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano;
- VIII. LUOS: Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei Municipal 4.292 de 20 de novembro de 2003;
- IX. NTC: Norma Técnica de Concessionária;

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

- X. NTO: Norma Técnica Oficial (ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- XI. ONU: Organização das Nações Unidas;
- XII. PDE: Plano Diretor Estratégico – Lei Municipal 4.135 de 30 de dezembro de 2002;
- XIII.PMA: Prefeitura Municipal de Araxá;
- XIV.RRCM: Rede de Referência Cadastral Municipal;
- XV. UFPA: Unidade Fiscal da Prefeitura de Araxá;

Art. 3º. Para efeito de aplicação desta Lei, consideram-se as seguintes definições:

~~I. **Área de Preservação Permanente** (APP): parcela do território, de domínio público ou privado, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de proteger os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, a fauna, a flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, e outros espaços assim definidos como tal pelo Código Florestal Brasileiro (Lei 4771/65), pelo art. 52 do PDE e pelo Código Ambiental do Município de Araxá;~~

I. **Área de Preservação Permanente** (APP): parcela do território, de domínio público ou privado, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de proteger os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, a fauna, a flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, e outros espaços assim definidos como tal pelo Código Florestal Brasileiro (Lei 4771/65), pelo art. 56 do PDE e pelo Código Ambiental do Município de Araxá;

II. Área Rural: a parcela do território destinada à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral;

III. Área Urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural;

IV. Áreas Destinadas a Uso Comum dos Condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;

V. Áreas Institucionais: São as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

VI. Áreas Verdes: compreendem as praças, jardins públicos, parques urbanos, hortos florestais, áreas arborizadas de clubes esportivos e sociais, de chácaras urbanas e de condomínios e áreas de lazer previstas nos projetos de parcelamentos e urbanização;

VII. Autoridade Licenciadora: o Poder Público municipal responsável pela concessão da licença urbanística do parcelamento ou do projeto de consolidação e regularização urbanístico ambiental que integra a regularização fundiária;

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

VIII. Condomínio Urbanístico: a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;

IX. Desdobro - é a subdivisão de lotes integrantes de parcelamento aprovado anteriormente à esta Lei;

X. Desmembramento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XI. Equipamentos comunitários: São as instalações e espaços destinados às atividades dos equipamentos de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e convívio social e similares;

XII. Equipamentos urbanos: São as instalações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, lixo e outros de interesse público;

XIII. Faixa "non aedificandi": é a limitação que não retira a propriedade e nem impede que o dono da terra a utilize em qualquer outro fim que não seja a edificação na faixa estabelecida;

XIV. Faixa de Domínio Público: é a área de terreno necessária à construção e operação de estradas, rodovias, ferrovias ou obras públicas e que se incorpora ao domínio público;

XV. Fração Ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XVI. Gleba: gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

XVII. Infra-Estrutura Básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e solução de manejo de águas pluviais;

XVIII. Infra-Estrutura Complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

XIX. Licença Ambiental: ato administrativo pelo qual o órgão competente estabelece as condições e restrições de natureza ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XX. Licença Urbanística: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e restrições de natureza urbanística que devem ser obedecidas pelo

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

empreendedor para implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXI.Licenciamento Integrado: procedimento coordenado pelo Poder Público do Município com gestão plena, tendo em vista a compatibilização dos atos, a cargo da autoridade licenciadora e dos órgãos competentes do SISNAMA, necessários à concessão das licenças urbanística e ambiental do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, ou do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental que integra a regularização fundiária;

XXII.Logradouro Público: é a expressão que designa, entre outros; rua, avenida, travessa, passagem, via de pedestre, viela, baia de retorno, passarela, praça, parque, alameda, largo, beco, ladeira, viaduto, ponte, túnel, rodovia, estrada ou caminho de uso público;

XXIII.Lote: é a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento realizado nos termos desta Lei;

XXIV.Unidade Autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei;

XXV.Loteamento Fechado – é o loteamento a cujos adquirentes, reunidos em associação que os represente, o poder público autoriza o fechamento, com controle de acesso, mas respeitando o livre acesso das pessoas às áreas públicas, mediante condicionamentos definidos pela Lei nº 5.527 de 05 de agosto de 2009;

XXVI.Loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

XXVII.Parcelamento de Pequeno Porte: o parcelamento de gleba ou lote com área total inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

XXVIII.Quadra: é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como divisas o próprio loteamento;

XXIX.Remembramento ou Unificação - é a junção de glebas ou lotes, edificados ou não, para a formação de um único terreno.

XXX.Unidade Autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei;

CAPÍTULO II

Objetivos

Art. 4º. Esta Lei disciplina os projetos de loteamentos, desmembramentos, desdobros,

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

condomínios urbanísticos e unificações de terrenos no Município de Araxá, observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no art. 2º da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, pela legislação federal e estadual pertinentes, pelo PDE e pela LUOS e os seguintes princípios:

~~I. função social da propriedade e do contrato;~~

I. função social da propriedade

II. garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III. urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV. prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V. ocupação prioritária dos vazios urbanos;

VI. recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;

VII. acesso universal aos bens de uso comum do povo, em especial aos corpos d'água, à orla fluvial, às áreas verdes e áreas de preservação permanente;

VIII. preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

Art. 5º. Só poderão ser objeto de parcelamento do solo para fins urbanos, as áreas compreendidas pelo perímetro urbano definido pela LUOS.

Art. 6º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamentos, desmembramentos, desdobros e unificações, sujeitos aos aspectos urbanísticos e ambientais, processo de aprovação e procedimentos dispostos nesta Lei.

Art. 7º. O parcelamento do solo para fins urbanos será aprovado somente quando estiver integrado à malha urbana já implantada.

Art. 8º. A construção de mais de uma unidade autônoma dentro do mesmo lote só será permitida se para cada construção corresponder um lote que atenda as dimensões mínimas definidas nesta lei.

Art. 9º. Obedecidas as normas gerais de critérios básicos de apresentação de projetos, especificações técnicas e aprovação, previstas em Lei e regulamentos, o parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do PDE e da LUOS, quanto à destinação, à utilização de áreas de modo a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

Art. 10. O disposto nesta Lei aplica-se ao parcelamento, condomínio urbanístico e remembramento realizado pelo interessado, com vistas a venda de unidades ou melhor aproveitamento do imóvel e ainda nos casos de sucessão, divisão amigável ou judicial, ou qualquer outro título.

Art. 11. O parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado dentro dos limites do perímetro urbano será informado pela autoridade municipal ao órgão federal competente.

CAPÍTULO III

Das Restrições ao Parcelamento do Solo

Art. 12. Além das restrições impostas ao parcelamento do solo, em função da legislação federal, estadual e municipal, não será permitido o parcelamento do solo nos seguintes locais:

I. nas áreas de preservação permanente definidas pelo art. 52 do PDE e pela legislação ambiental do Município, a saber:

- a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, numa largura mínima de 30 metros para cada lado;
- b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios naturais ou artificiais, numa largura mínima de 50 metros;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 metros;

II. em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);

III. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas de providências para assegurar o escoamento das águas;

IV. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

V. em terrenos sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

VI. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VII. em áreas onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

VIII. em áreas total ou parcialmente florestadas, sem prévia manifestação dos órgãos competentes;

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

IX. em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

X. em bordas de tabuleiros ou chapadas a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100,00 m (cem metros) em projeção horizontal;

XI. em locais que integrem Unidades de Conservação da Natureza de que trata a Lei n.º 9.985, de 18 de junho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

XII. onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

XIII – Na área de Expansão Urbana (AEU) quando o loteamento mais próximo estiver com a taxa de 1tes ocupados inferior a 30% (trinta por cento) na data da apresentação do projeto de loteamento,

Parágrafo único – São considerados não edificáveis as seguintes áreas do território municipal:

I – As áreas de preservação permanente -APP;

II – As áreas de interesse ambiental, estabelecidas por Lei como não – edificáveis;

III – As faixas de, pelo menos, 15 (quinze) metros ao longo das margens de rodovias federais, estaduais e municipais, ferrovias e dutos e das redes de alta tensão, ressalvadas as exigências da legislação específica.

Art. 13. Para aprovação do projeto de parcelamento do solo, em áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas afim de adequá-las à ocupação urbana, deverá ser adotada a seguinte medida:

I. o parcelador providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada e apresentará, a critério do órgão competente da PMA, os instrumentos comprobatórios das medidas, tais como laudos técnicos, pareceres e atestados;

II. 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;

III. a aceitação ou não dos instrumentos técnicos é condicionada à aprovação e realização de vistoria das obras que se fizerem necessárias a serem procedidas pelo órgão competente da PMA.

Art. 14. Fica vetado ao parcelador executar o desmatamento ou a raspagem predatória do solo, exceto nos limites necessários à abertura de vias e logradouros públicos.

CAPÍTULO IV

Dos Requisitos Urbanísticos para Parcelamento

Art. 15. As áreas destinadas ao sistema de circulação, ao uso institucional, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes e os espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação calculada pela seguinte fórmula:

$$D = P/SG$$

Onde

D= Densidade de Ocupação;

P= População prevista para a gleba: valor obtido pela multiplicação da quantidade de lotes pelo indicador Média de Moradores por Domicílio Ocupado (M.M.DCO.) apurado pelo último censo do IBGE.

SG = Área total da gleba expressa em hectares.

Parágrafo único – É prerrogativa do IPDSA a análise e aprovação dos requisitos urbanísticos e ambientais definidos pelo PDE, pela LUOS e por esta Lei.

SEÇÃO I

Lotes e Quadras

Art. 16. Os lotes de terreno, conforme a área de urbanização em que se situem, terão área e testada mínimas segundo os padrões estabelecidos a seguir:

I. Área de Consolidação Urbana (ACU) e Área de Expansão Urbana (AEU)

a) Loteamentos e desmembramentos na Zona Comercial 1 (ZC1), Corredor Comercial 1 (CC1), Zona Comercial 2 (ZC2), Corredor Comercial 2 (CC2), Zona Comercial 3 (ZC3), Corredor Comercial 3 (CC3), Zona Comercial 4 (ZC4), Corredor Comercial 4 (CC4), Zonas dos Micro-Distritos Industriais (ZMDI), Zonas Residencial 1(ZR1) e na Zona Residencial 2 (ZR2):

Área mínima = 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

Testada mínima = 12,00 m (doze metros);

b) Loteamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

Área mínima = 240,00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

Testada mínima = 12,00 m (doze metros);

c) Loteamentos Fechados de Interesse Social na Zona Residencial 2 (ZR2) e nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

Área mínima = 1.080,00 m² (um mil e oitenta metros quadrados);

Área máxima = 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);

Testada mínima = 12,00 m (doze metros);

II. Área de Urbanização Restrita (AUR)

a) Loteamentos e desmembramentos de chácaras na Zona Residencial 3 (ZR3) e Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT):

Área mínima = 3.000,00 m² (três mil metros quadrados);

Testada mínima = 30,00 m (trinta metros);

b) Loteamento e desmembramentos na Zona do Distrito Industrial (ZODI) e Zona de Expansão do Distrito Industrial (ZEDI)

Área mínima = 1.800,00 m² (um mil e oitocentos metros quadrados);

Testada mínima = 20,00 m (vinte metros);

c) Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI) e Zona do Polo Industrial (ZPI)

~~Área mínima = a critério do IPDSA;~~

~~Testada mínima = a critério do IPDSA;~~

Área mínima = 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

Testada mínima = 50,00 (cinquenta metros);

d) Loteamentos e desmembramentos na Zona Residencial do Barreiro 1 (ZRB1):

Área mínima = 1.000 m² (mil metros quadrados);

Testada mínima = 50,00 m² (cinquenta metros);

e) Loteamentos desmembramentos na Zona Residencial do Barreiro 2 (ZRB2)

Área mínima = 3.000 m² (três mil quadrados)

Testada mínima = 30,00 (trinta metros);

§ 1º. Aplicam-se aos loteamentos fechados de interesse social os requisitos urbanísticos da LUOS, art. 54, inciso VII.

§ 2º. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 182,00 m (cento e oitenta e dois metros), exceto para loteamentos de chácaras, para os quais será admitido comprimento maior, a critério do IPDSA.

~~**Art. 17.** Até a superveniência do Plano Diretor do Barreiro previsto no art. 71 do PDE, novos loteamentos na Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB) só serão permitidos se atendidas, além das exigências da LUOS e do Código Ambiental do Município, as especificações pertinentes à área tombada, bem como cumprimento de legislação estadual e federal pertinentes e à aprovação do IEPHA.~~

Art.17 – Parcelamento de solo na Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB) só serão permitidos se atendidas, além das exigências da LUOS e do Código Ambiental do Município, da legislação estadual e federal pertinentes, as especificações pertinentes à área

tombada, devendo sua aprovação ser submetida também ao IEPHA.

Art. 18. Os loteamentos, para fins industriais caracterizados como Micro-Distritos e ou Distritos Industriais, implantados em convênios com órgãos governamentais, poderão ter áreas mínimas específicas desde que, previamente, aprovadas pelo IPDSA.

§ 1º. O parcelamento para fins industriais localizados ao longo de rodovias ou ferrovias poderá utilizar, para o cálculo de área de proteção ambiental, parte da área “non aedificandi”, respeitada a largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

§ 2º. No caso previsto no § 1º deste artigo, e com base na hierarquização das vias, será implantada uma via marginal à rodovia, contígua à área de proteção ambiental.

SEÇÃO II

Áreas Institucionais e Áreas Verdes

Art. 19. O parcelamento deverá atender, conforme a área de urbanização em que se situe, às exigências de áreas públicas estabelecidas a seguir:

I. Área de Consolidação Urbana (ACU) e Área de Expansão Urbana (AEU)

a) Loteamentos:

área institucional = 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

~~área verde = 15% (quinze por cento) da área total do loteamento;~~

área verde = 20% (vinte por cento) da área total do loteamento, cujos lotes tenham área igual ou inferior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e 15% (quinze por cento) onde forem igual ou superior a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

b) Desmembramento com área maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados):

área institucional = 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

área verde = 15% (quinze por cento) da área total do loteamento;

c) Desmembramento com área menor que 10.000 m² (dez mil metros quadrados):

área institucional = sem exigências;

área verde = a critério do IPDSA respeitado o máximo de 15% (quinze por cento);

II. Área de Urbanização Restrita (AUR)

a) Loteamentos e desmembramentos de chácaras na Zona Residencial 3 (ZR3) e Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT):

área institucional = 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

área verde = 15% (quinze por cento) da área total do loteamento;

b) Loteamentos e desmembramentos na Zona do Distrito Industrial (ZODI) e Zona de

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

Expansão do Distrito Industrial (ZEDI):

área institucional = 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

área verde = 15% (quinze por cento) da área total do loteamento;

c) Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI) e Zona do Polo Industrial (ZPI):

área institucional e área verde = a critério do IPDSA;

d) Loteamentos e desmembramentos na Zona Residencial do Barreiro 1 (ZRB1):

Área institucional = 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

área verde = 15 % (quinze por cento) da área total do loteamento;

e) Loteamentos e desmembramentos na Zona Residencial do Barreiro 2 (ZRB2):

área institucional = 5% (cinco por cento) da área total do loteamento

área verde = 20 % (vinte por cento) da área total do loteamento;

III – Loteamentos que avançam sobre a ZR3

área institucional = 5% (cinco por cento) da área total do loteamento;

área verde = 20% (vinte por cento) da área total do loteamento, além do atendimento às exigências do art. 32 do PDE.

§ 1º. No caso de existir áreas de preservação permanente no loteamento, a exigência de áreas verdes será no mínimo, de 10% (dez por cento), sendo que o total das áreas, nunca será inferior a 15% (quinze por cento) da área total do loteamento.

§ 2º. A reserva de áreas verdes e institucionais não poderá ser em terrenos com área menor que 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

§ 3º. A reserva de áreas verdes e institucionais não poderá ser em terrenos com declividade maior que 30% (trinta por cento).

§ 3º. As áreas e institucionais não poderá ser em terrenos com declividade maior que 30% (trinta por cento).

§ 4º. As áreas de preservação permanente (APP) não poderão ser computadas como áreas verdes ou áreas institucionais.

§ 5º. A inclusão de canteiros centrais de avenidas como “áreas verdes”, em projetos de parcelamento do solo, somente será admitida quando apresentarem largura mínima de 5 m (cinco metros).

Art. 20. Na definição das áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários, quando da apresentação das diretrizes para novos loteamentos, o IPDSA, considerando a densidade populacional e a área do entorno, definirá a sua designação adotando os seguintes parâmetros:

I. Escola de Educação Infantil e Creche

a) as escolas devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

distâncias inferiores a 500 m (quinhentos metros);

b) a área construída por aluno, em cada turno, é da ordem de 4 m² (quatro metros quadrados);

c) a área construída deverá ser capaz de absorver no mínimo 1(uma) criança por domicílio;

d) funcionamento das escolas em dois turnos.

II. Escolas de 1º e 2º Graus

a) as escolas devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 800 m (oitocentos metros);

b) a área construída por aluno, em cada turno, é da ordem de 4 m² (quatro metros quadrados);

c) a área construída deverá ser capaz de absorver no mínimo 1,2 (um vírgula dois) alunos por domicílio;

d) funcionamento das escolas em três turnos.

III. Saúde : As unidades de saúde devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 2.000 m (dois mil metros).

IV. Lazer e Recreação : As áreas de lazer e recreação devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 800 m (oitocentos metros).

V. Esporte, Convívio Social e Cultura: As áreas de esporte, promoção, assistência social e cultura devem ser posicionadas para atender unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 800 m (oitocentos metros);

VI. Outros equipamentos públicos já determinados pelo PDE – Plano Diretor Estratégico e LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º - O IPDSA, em função da análise da disponibilidade de equipamentos comunitários no entorno, poderá exigir áreas institucionais acima do dimensionamento padrão definido neste artigo , mediante justa remuneração ao loteador, ou, de acordo com o interesse e a necessidade do município, solicitar o repasse dos recursos correspondentes ao valor do terreno das áreas institucionais para o Fundo de Urbanização criado pelo art. 85 do PDE.

§ 2º - As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos e loteamentos fechados devem estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio urbanístico e podem, a critério do IPDSA, situar-se em outro local dentro da mesma zona urbana.

Art. 21. A PMA poderá exigir complementarmente, reserva de faixa “non aedificandi”, destinada a equipamentos urbanos.

Art. 22 - O IPDSA, quando da elaboração das diretrizes de ocupação e zoneamento da Área de Expansão Urbana (AEU), deverá promover a criação de condomínios de áreas verdes e institucionais entre vários parcelamentos, evitando a pulverização destas áreas públicas.

SEÇÃO III

Sistema Viário

Art. 23. O sistema viário tem suas diretrizes definidas pelo inciso IV do art. 40 e pelo Mapa 03 do PDE, e tem suas características geométricas definidas pelos artigos 33 a 39 da **LUOS**.

Art. 24. Nos projetos de loteamento, as novas vias de circulação deverão articular-se com o sistema viário oficial adjacente, seja existente ou projetado, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária implantada, e harmonizando-se com a topografia local.

Parágrafo único. A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela PMA, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 25. Ao longo do sistema viário as faixas de domínio público obedecerão ao ditado pelo artigo 34 da LUOS.

Art. 26. As seções longitudinais das vias de circulação atenderão ao disposto no artigo 38 da LUOS

Art. 27. Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo mínimo nos termos definidos pelo artigo 39 da LUOS.

Parágrafo único. Nos cruzamentos oblíquos, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério do IPDSA.

CAPÍTULO V

Das Exigências de Infra-Estrutura

Art. 28. Todo parcelamento do solo urbano a ser executado deverá atender as exigências de infra-estrutura, indicadas no artigo seguinte, ressalvadas a inaplicabilidade específica nas hipóteses de desmembramento, desdobro, condomínio urbanístico e remembramento.

Art. 29. São exigências de infra-estrutura para loteamento do solo urbano, inclusive os loteamentos com finalidade social, as seguintes obras e serviços:

I. abertura de vias, com pavimentação definida em função da topografia, hierarquização viária e do tipo de parcelamento, com colocação de meios-fios e sarjetas;

- II. demarcação de lotes, quadras e logradouros;
- III. contenção de encostas, quando necessário;
- IV. sistema ou condição de esgotamento sanitário individual, com respectivas derivações demarcadas ou solução adequada de tratamento e destino final conforme as especificações técnicas da concessionária do serviço público;
- V. drenagem e esgotamento de águas pluviais, de acordo com as especificações técnicas;
- VI. instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água, reservação ou execução de solução alternativa de abastecimento de água, quando a área se situar fora da zona de pressão mínima, conforme as especificações técnicas da concessionária do serviço público;
- VII. rede de abastecimento de água, em todas as vias, com derivação domiciliar demarcada, conforme as especificações técnicas da concessionária do serviço público;
- VIII. rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas conforme as especificações técnicas da concessionária do serviço público;
- IX. iluminação pública conforme as especificações técnicas da concessionária do serviço público, que poderá indicar o padrão de entrada simplificada no caso de se tratar de parcelamento com fins sociais;
- X. arborização de vias e áreas verdes nos termos da Lei Municipal nº .3.295, de 22 de setembro de 1997.

SEÇÃO I

Exigências adicionais para Condomínios Urbanísticos e Loteamentos Fechados

Art. 30. Nos condomínios urbanísticos a parte do terreno ocupada pela edificação, somada àquela reservada como de utilização exclusiva desta edificação, deverá atender as dimensões mínimas de lotes e as exigências de áreas verdes e institucionais definidas por esta lei para a zona na qual se localizam.

Art. 31. Aos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados aplicam-se no que couber as disposições relativas aos loteamentos, acrescidas das seguintes:

- I. reserva de área de 5% (cinco por cento) para uso institucional, que ficará externa ao condomínio e ao loteamento fechado;
- II. manutenção de todos os serviços por conta do condomínio ou da associação de moradores;
- III. não poderá haver interrupção no sistema viário existente e projetado;
- IV. no caso de extinção do condomínio, as áreas comuns e ruas serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município.

CAPÍTULO VI

Dos Projetos de Parcelamento do Solo

Art. 32. Os projetos de parcelamento deverão ser elaborados de modo a se obter conjuntos urbanos com a melhor disposição para os logradouros públicos, estradas, avenidas, ruas, praças, jardins, parques e para os lotes, em função de sua localização, destino, uso, harmonizando-se com a topografia e conforme as exigências da LUOS.

Parágrafo único. A PMA poderá, nos termos da Lei LUOS e de acordo com as conveniências de circulação e desenvolvimento provável da região de interesse, prever critérios no sentido de melhorar os projetos.

Art. 33. O interessado em qualquer projeto, deverá requerer previamente ao IPDSA, os critérios e diretrizes básicos a serem obedecidos, de acordo com as normas definidas nesta Lei.

SEÇÃO I

Da Definição das Diretrizes Urbanísticas

Art. 34. Antes da apresentação do projeto de parcelamento, o interessado deverá requerer ao IPDSA a apresentação das diretrizes urbanísticas, devendo o requerimento ser assinado pelo proprietário da gleba a ser parcelada, ou seu representante legal e por profissional habilitado pelo CREA, instruído com os seguintes documentos:

- I. certidão atualizada de propriedade;
- II. atualização cadastral, em meio digital, de toda a área a ser parcelada, com amarração à Rede de Referência Cadastral Municipal;
- III. planta topográfica, contendo curva de nível a cada 1 m (um metro), na escala adequada;
- IV. as divisas da gleba a ser parcelada devidamente cotadas e as confrontações com indicação dos usos predominantes nas mesmas;
- V. a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- VI. a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba, a localização das vias de comunicação, bem como a indicação dos arruamentos internos à mesma quando houver;
- VII. a localização das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;
- VIII. tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- IX. solicitação expressa de sua aprovação como Loteamento Fechado ou Condomínio Urbanístico, quando for o caso.

Art. 35. As diretrizes urbanísticas do parcelamento pretendido, a serem fornecidas pelo IPDSA compreendem:

I. critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento e a zona em que se situar;

II. condicionantes ambientais específicos para o parcelamento exigidos pelo CODEMA, principalmente quanto à compatibilidade do parcelamento com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural, a preservação e conservação das nascentes situadas no perímetro urbano, o abastecimento de água, o tratamento do esgoto, as águas pluviais, além daqueles definidos pela legislação ambiental municipal;

III. as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário da cidade e do município relacionadas com o loteamento pretendido e a localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário principal, de acordo com as funções que irão desempenhar;

IV. traçado do sistema viário principal;

V. localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

VI. as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis;

VII. a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;

VIII. a identificação das áreas de preservação permanente.

Art. 36. As diretrizes expedidas pelo IPDSA vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo, prorrogável uma vez por igual período.

SEÇÃO II

Do Conteúdo do Projeto de Loteamento

Art. 37. Para a aprovação do projeto de loteamento o interessado apresentará ao IPDSA, orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto para o loteamento pretendido, que deverá estar assinado pelo proprietário ou seu representante legal, com o devido instrumento de mandato, e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), instruído com os seguintes documentos:

I. licenciamento ambiental junto ao CODEMA, quando exigido pela legislação ambiental;

II. comprovante de protocolo do pedido de outorga ao IGAM – Instituto Mineiro de Gestão das Águas - quando for necessária a perfuração de poço artesiano;

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

- III. certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- IV. certidão negativa de tributos municipais;
- V. cronograma de execução das obras com duração máxima de 4 (quatro) anos e do seu competente instrumento de garantia;
- VI. plantas na escala máxima de 1:1000, contendo a área definitiva dos espaços livres e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;
- VII. a subdivisão das quadras em lotes com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
- VIII. as indicações dos afastamentos exigidos pela LUOS, devidamente cotados em relação à classificação do sistema viário;
- IX. nivelamento que deverá tomar por base a Rede de Referência Cadastral Municipal;
- X. a indicação do norte verdadeiro e do norte magnético;
- XI. memorial descritivo, nos termos do § 2º do Art. 9º da Lei Federal 6.766/79, contendo a descrição sucinta do loteamento, com suas características específicas, a fixação da zona ou zonas de uso, as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
- XII. quadro geral indicando a população estimada, área total, áreas de preservação permanente, total da área loteada, total de lotes, área reservada ao sistema viário, áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos urbanos, áreas “non aedificandi”, área de equipamentos comunitários, servidões;
- XIII. outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infra-estrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do loteamento pretendido;
- XIV. no projeto deverá constar a designação do uso de cada uma das áreas institucionais previstas, de acordo com as diretrizes definidas pelo IPDSA;
- XV. projetos de pavimentação, rede de escoamento de águas pluviais, rede de esgoto, rede de distribuição de água com previsão de hidrantes, iluminação pública, arborização, elaborados conforme as normas técnicas das concessionárias dos serviços públicos e por profissionais legalmente habilitados junto ao CREA com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- XVI. exemplar do contrato padrão do compromisso de compra e venda, nos casos de loteamentos fechados e condomínios urbanísticos;

Parágrafo único. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, deverá ser feita por meio de números e letras, podendo o IPDSA estudar e acatar outras

alternativas propostas pelo parcelador, vetadas as de nomes de pessoas.

SEÇÃO III

Do Conteúdo do Projeto de Desmembramento ou Desdobro

Art. 38. Para a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro, o interessado apresentará ao IPDSA o projeto para o desmembramento ou desdobro pretendido, que deverá estar assinado pelo proprietário ou seu representante legal, com o devido instrumento de mandato, e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), contendo, além das exigências do art. 10 da Lei Federal nº 6766/79, os seguintes documentos:

- I. licenciamento ambiental junto ao CODEMA, quando exigido pela Legislação Ambiental;
- II. certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- III. indicação precisa das divisas da área do imóvel;
- IV. localização das edificações existentes nas áreas, lotes ou partes de lotes envolvidos no processo;
- V. atualização cadastral, em meio digital, de toda a área a ser desmembrada, com amarração à Rede de Referência Cadastral Municipal;
- VI. planta na escala máxima de 1:1000, com a situação atual e a situação pretendida pelo desmembramento ou desdobro, devidamente assinada pelo proprietário e responsável técnico;
- VII. memorial descritivo completo;
- VIII. quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição das áreas: áreas vendáveis, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes, espaços livres de uso público e área total do terreno com as devidas percentagens;
- IX. no projeto deverá constar a designação do uso de cada uma das áreas institucionais previstas, de acordo com as diretrizes definidas pelo IPDSA.

§ 1º. No caso da existência de uma ou mais edificações na área a ser desmembrada ou desdobrada, a aprovação do desmembramento ou desdobro fica condicionada à comprovação da regularização das edificações junto à Prefeitura Municipal de Araxá.

§ 2º. Os lotes resultantes de desmembramento ou desdobro deverão atender as dimensões e áreas mínimas definidas para a zona em que se situarem, conforme definido nesta lei, ressalvados os direitos previstos da lei Federal 6.766/79 no art. 45.

§ 3º. Os lotes resultantes de desdobro deverão ter testadas e áreas mínimas similares às dos

lotes da quadra e/ou entorno a que pertencem.

Art. 39. As disposições deste capítulo aplicam-se, no que couber, à implantação de condomínio urbanístico e remembramento.

CAPÍTULO VII

Da Análise e Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo

Art. 40. Quando exigido pela legislação Federal ou Estadual, a aprovação do projeto de parcelamento do solo pela PMA é condicionada ao exame e anuência prévia dos mesmos.

Parágrafo único. As edificações e equipamento de uso coletivo no espaço público, bem como sua restauração, de origem pública ou privada, deverá seguir padrões paisagísticos e arquitetônico adequados ao desenvolvimento do segmento turístico do município a partir de critérios definidos pelo IPDSA – Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável de Araxá.

Art. 41. A emissão de licença urbanística não dispensa o licenciamento pelo CODEMA, nos termos da legislação ambiental e observadas as disposições desta Lei.

Art. 42. Qualquer parcelamento só poderá ser aprovado pela PMA se atendidas as diretrizes de ocupação do PDE e da LUOS.

§ 1º. Fica sempre a critério da PMA, quaisquer que sejam os casos de abertura de logradouros por iniciativa particular, independente de sua zona de localização ou categoria, a aceitação ou recusa integral ou parcial do projeto ou de qualquer de seus detalhes.

§ 2º. A PMA, com base em estudo do IPDSA, poderá recusar a aprovação de qualquer parcelamento, na Área de Expansão Urbana (AEU) e na Área de Urbanização Restrita (AUR), que aumente a quantidade de lotes vagos e de investimentos sub-utilizados em obras de infra-estrutura e no custeio de serviços públicos.

§ 3º. A PMA deverá recusar a aprovação de parcelamentos que se mostrarem incompatíveis com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural.

Art. 43. O parcelamento do solo, pode ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 44. A PMA terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do

protocolo, para aprovar ou rejeitar o projeto de parcelamento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pelo IPDSA.

Parágrafo único. O prazo de que trata este artigo poderá sofrer prorrogação, quando a critério do IPDSA, for julgada necessária a consulta a órgãos estaduais ou federais bem como entidades técnicas, a fim de proceder a sua aprovação definitiva.

Art. 45. O parcelador deverá outorgar, a critério da PMA, para garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura exigidos, o valor correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) do custo orçado das referidas obras e serviços de infra-estrutura, uma das seguintes exigências:

- I. carta de fiança com previsão de correção;
- II. bem imóvel;
- III. lotes de área a ser parcelada.

~~§ 1º. A garantia prevista nos incisos I, II e III deste artigo, deverá ser formalizada através de documentação própria registrada no Cartório de Registro de Imóveis e ou no Cartório de Títulos e Documentos, a critério do IPDSA.~~

§ 1º. A garantia prevista nos incisos I, II e III deste artigo, deverá ser formalizada através de documentação própria registrada no Cartório de Registro de Imóveis e ou no Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. Na hipótese prevista no inciso III deste artigo, o registro da caução, ou instrumento de hipoteca deverá ocorrer junto ao registro do loteamento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Ato de Aprovação do loteamento.

Art. 46. Caberá ao IPDSA a aprovação ou rejeição do cronograma físico-financeiro, com a especificação dos custos das obras e serviços de infra-estrutura exigidos.

Art. 47. Aprovado o projeto de parcelamento, a PMA expedirá, junto com o Ato de Aprovação, o Alvará de Execução das Obras e Serviços do loteamento.

~~Parágrafo único. Do ato de aprovação do projeto de parcelamento deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:~~

§1º- Do ato de aprovação do projeto de parcelamento deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

- I. as zonas e categorias de uso permitidas na área a ser parcelada;
- II. a classificação das vias dentro do sistema viário;
- III. as características específicas e as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

que incidem sobre os lotes e suas construções;

IV. memorial descritivo de todos os lotes;

V. as obras e serviços de infra-estrutura a serem executadas pelo loteador, o respectivo cronograma de execução e seu competente instrumento de garantia.

§2º – Fica o IPDSA autorizado a atualizar e publicar o Anexo III – Zoneamento Urbano da LUOS e a planta cadastral do município, incluindo neles os parcelamentos aprovados.

Art. 48. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 49. Os espaços livres de uso público, as áreas verdes, as áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, não poderão ter sua destinação alterada pelo parcelador desde a aprovação do parcelamento.

Art. 50. Aprovado o projeto de parcelamento, o loteador, de posse do ato de aprovação, deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, observadas as disposições do art. 18 da lei federal 6766/79.

Parágrafo único. Caso ocorra a caducidade, independente de qualquer notificação por parte da PMA, o loteador perde todo e qualquer direito relativo ao parcelamento, tem o alvará de execução de obras e serviços do loteamento cassado, devendo reiniciar o processo de aprovação e satisfazer novamente todos os pagamentos fiscais devidos.

Art. 51. Transcorridos 180 (cento e oitenta dias) da aprovação do projeto de parcelamento ou tão logo o parcelamento esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis, a PMA fará a sua atualização cadastral, incidindo, a partir deste instante, a cobrança do IPTU sobre cada lote.

Parágrafo único. Somente e após o parcelamento ser registrado no Cartório Imobiliário a PMA aprovará Alvarás de construção no mesmo.

Art. 52. A PMA poderá, verificado que o projeto de parcelamento não se acha registrado ou regularmente executado, ou quando estiver sendo executado sem observância das determinações do Ato de Aprovação, para evitar lesão ao seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, promover a notificação ao loteador e, se esta for desatendida, regularizar o parcelamento nos termos do art. 40 da lei federal 6766/79.

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 53. Qualquer alteração em parcelamento inscrito dependerá de acordo entre o loteador e os compradores de lotes atendidos pela alteração.

Art. 54. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 55. A execução das obras e serviços do parcelamento aprovado será fiscalizada pelo IPDSA, tanto na observância da execução do projeto geométrico quanto na qualidade dos materiais empregados.

Parágrafo único. Não caberá à PMA qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes que os adquirentes dos mesmos venham a encontrar em relação às medidas do projeto aprovado.

Art. 56. Uma vez realizada a totalidade das obras e serviços de infra-estrutura do loteamento, a PMA, a requerimento do interessado e após competentes vistorias, expedirá o Termo de Verificação e Aceitação das mesmas e liberará a carta de fiança ou garantia hipotecária.

Parágrafo único. A PMA poderá liberar parte do valor da carta de fiança ou da garantia hipotecária proporcionalmente à execução dos serviços de infra-estrutura executados, mediante requerimento do parcelador e após competentes vistorias.

Art. 57. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obra, a PMA executará as obras de infra-estrutura previstas, por sua conta ou através de terceiros, cobrando do parcelador, os custos das mesmas, acrescidos de 10% (dez por cento) a título de administração, deduzidos da caução outorgada.

CAPÍTULO VIII

Das Disposições Específicas para Parcelamento do Solo Urbano pelo Município de Araxá

Art. 58. À PMA é facultado proceder ao loteamento de áreas, desde que destinado:

- I. a implantação de programa habitacional de interesse social;
- II. ao uso industrial;
- III. ao uso de micro-empresa.

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º. As operações de revenda de lotes em loteamentos de uso industrial e de microempresas deverão pautar-se no que couber, pelos critérios estabelecidos nesta Lei, ressalvado o disposto na Legislação Federal em vigência.

§ 2º. Os lotes a que se refere o Inciso I do caput deste artigo poderão ser revendidos, observada a legislação pertinente, desde que tais preços permitam ressarcir, no mínimo, os custos:

I. da execução dos serviços de terraplenagem referentes à abertura de vias e de rede de drenagem pluvial;

II. da implantação de rede de distribuição de água;

III. da implantação da rede de energia elétrica;

IV. da implantação de rede de esgoto.

§ 3º. O processo de revenda dos lotes destinados a habitação de interesse social, apenas poderá ser iniciado após a conclusão dos serviços referidos ao Parágrafo Segundo deste artigo.

§ 4º. A PMA se encarregará do cadastramento dos interessados, do estabelecimento de contratos de promessa de compra e venda dos imóveis e do controle das aquisições.

§ 5º. O custo dos imóveis poderá ser pago em prestações mensais corrigidas monetariamente por índices oficiais estabelecidos pelo Governo Federal.

§ 6º. Em caso de inadimplência dos adquirentes o Município os acionará judicialmente no sentido de reaver o imóvel.

§ 7º. As escrituras definitivas serão concedidas aos adquirentes, após a efetiva ocupação do lote e a quitação total das prestações referentes à aquisição do imóvel.

Art. 59. A iniciativa da execução de loteamentos, destinados ao uso industrial e de microempresa, não é prerrogativa exclusiva da PMA, ficando sua execução facultada à iniciativa privada e a outras instâncias do governo, desde que em acordo às exigências desta Lei e da LUOS.

Art. 60. Caso a iniciativa da execução de loteamentos industriais ou de micro-empresas seja da PMA, caberá a esta:

I. parcelar a área, promover os arruamentos, demarcar os lotes e executar os serviços, de acordo com as exigências da legislação municipal competente;

II. promover a revenda dos lotes no mercado.

Art. 61. O preço de cada lote corresponderá, no mínimo, ao valor resultante do rateio proporcional à área do lote e aos custos diretos referentes a:

I. desapropriação da área;

- II. execução dos serviços de terraplenagem necessários, abertura e pavimentação de vias, meio-fio, sarjetas e drenagem pluvial;
- III. execução de rede de distribuição de água;
- IV. execução de rede de distribuição de energia elétrica;
- V. execução de rede de esgoto;

CAPÍTULO IX

Das Disposições Finais

Art. 62. A implantação de parcelamento para edificação de conjuntos habitacionais ou urbanização específica de relevante interesse social, por órgão de qualquer nível do governo, será objeto de apreciação por parte da PMA, podendo ser definidos critérios específicos para sua execução, desde que previamente aprovados pelo IPDSA.

Art. 62. A implantação de parcelamento para edificação de conjuntos habitacionais ou urbanização específica de relevante interesse social, será objeto de apreciação por parte da PMA, podendo esta definir critérios distintos do previsto nesta Lei para sua execução, desde que previamente justificados e aprovados pelo CODEMA e pelo IPDSA. (Redação dada pela Lei nº 5.704, de 26 de março de 2010).

Art. 63. A PMA poderá celebrar convênios com entidades federais, estaduais, municipais e autárquicas, visando a fiel execução desta Lei.

Art. 64. Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições desta lei serão exercidas pelo IPDSA.

Art. 65. Todos os parcelamentos de terrenos no Município de Araxá, a qualquer título, deverão ser aprovados pelo IPDSA na forma desta Lei.

§ 1º. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento, desmembramento ou desdobro não aprovado pela PMA e não registrado no Cartório de Registro de Imóveis e vender áreas caucionadas ou hipotecadas e áreas destinadas ao uso público.

§ 2º. Fica o proprietário do terreno parcelado sem autorização da PMA, obrigado a reparar os danos provenientes de escavações, terraplenagem e outras obras executadas no imóvel.

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 66. Os loteamentos, desmembramentos ou desdobros efetuados sem autorização da PMA, estarão sujeitos a multas, sem prejuízos das demais cominações legais e não poderão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º. O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multas e penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 67. Não serão fornecidos alvarás de execução de obras, reformas ou demolições em lotes resultantes de loteamentos, desmembramentos, desdobros ou unificações não aprovados pela PMA.

Art. 68. Nenhum benefício do poder público municipal será estendido a terrenos derivados de parcelamentos não autorizados pela PMA..

Art. 69. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não-registrado.

Art. 70. Nas desapropriações não se indenizará as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas que foram loteadas ou desmembradas sem a competente autorização.

Art. 71. Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos, não sendo computado o dia do início prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que cair no sábado, domingo ou feriado.

Art. 72. Os casos omissos desta lei serão analisados pelo IPDSA, que submeterá as suas decisões à apreciação do COMPUR.

Art. 73. É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, processos e atos administrativos referentes tratados por esta lei, independente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

Art. 74. Por infração às disposições desta Lei, serão aplicadas as penalidades previstas na

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ - ESTADO DE MINAS GERAIS

legislação municipal, estadual e federal.

Art. 75. Revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 3.138 de 03 de julho de 1996, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

INDICE

CAPÍTULO I - Disposições Preliminares

CAPÍTULO II – Objetivos

CAPÍTULO III - Das Restrições ao Parcelamento do Solo

CAPÍTULO IV - Dos Requisitos Urbanísticos para Parcelamento

SEÇÃO I - Lotes e Quadras

SEÇÃO II - Áreas institucionais e Áreas Verdes

SEÇÃO III - Sistema Viário

CAPÍTULO V - Das Exigências de Infra-Estrutura

SEÇÃO I - Exigências adicionais para Condomínios Urbanísticos e Loteamentos Fechados

CAPÍTULO VI - Do Projeto para Parcelamento do Solo

SEÇÃO I - Da definição das Diretrizes Urbanísticas

SEÇÃO II - Do Conteúdo do Projeto de Loteamento

SEÇÃO III - Do Conteúdo do Projeto de Desmembramento e Desdobro

CAPÍTULO VII - Da Análise e Aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo

CAPÍTULO VIII - Das Disposições Específicas para Parcelamento do Solo Urbano pelo Município de Araxá

CAPÍTULO IX - Das Disposições Finais