

SUMÁRIO

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	3
CAPÍTULO II DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS	6
SEÇÃO I DAS LIMITAÇÕES AMBIENTAIS	6
SEÇÃO II DAS ÁREAS PÚBLICAS	7
<i>Subseção I Da Reserva Mínima e Caracterização das Áreas Públicas</i>	7
<i>Subseção II Da Reserva de Área para Implantação de Equipamentos Comunitários</i>	9
<i>Subseção III Da Implantação de Equipamentos Urbanos</i>	9
<i>Subseção IV Da Reserva de Áreas Verdes</i>	11
<i>Subseção V Do Sistema de Circulação</i>	13
SEÇÃO III DAS QUADRAS E LOTES	18
SEÇÃO IV DAS FAIXAS DE PROTEÇÃO, ÁREAS <i>NON AEDIFICANDI</i> E OUTRAS LIMITAÇÕES	19
CAPÍTULO III DAS EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS	20
SEÇÃO I DA DISPOSIÇÃO GERAL	20
SEÇÃO II DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS	20
SEÇÃO III DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL	22
SEÇÃO IV DOS PARCELAMENTOS PARA FINS INDUSTRIAIS	23
SEÇÃO V DOS DESMEMBRAMENTOS	24
SEÇÃO VI DOS REMEMBRAMENTOS E DOS DESDOBROS DE LOTE	25
SEÇÃO VII DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA FORMA DE VILAS URBANAS	25
SEÇÃO VIII DO REGIME DE URBANIFICAÇÃO DA UNIDADE DA PAISAGEM 2 (UP2) - ÁREA DE ENTORNO DE EXPANSÃO DO TURISMO DE SAÚDE DA COLÔNIA SANTA FÉ	27
CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS	27
SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	27
SEÇÃO II DA CONSULTA PRÉVIA E DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS	29
SEÇÃO III DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO	31
SEÇÃO IV DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	35
SEÇÃO V DOS PROJETOS DE PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL	35
SEÇÃO VI DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO	36
SEÇÃO VII DOS PROJETOS DE DESDOBRO	36
SEÇÃO VIII DA EXECUÇÃO DOS PARCELAMENTOS	36
SEÇÃO IX DO RECEBIMENTO DAS OBRAS	40
CAPÍTULO V DAS PENALIDADES	42
SEÇÃO I DA NOTIFICAÇÃO	42
SEÇÃO II DO AUTO DE INFRAÇÃO	43
SEÇÃO III DA DEFESA DO AUTUADO	44
SEÇÃO IV DAS SANÇÕES	45
CAPÍTULO VI DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO	48
SEÇÃO I DA CARACTERIZAÇÃO	48
SEÇÃO II DOS PROCEDIMENTOS DE REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS	49
SEÇÃO III DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL	53
CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	55

ANEXOS

ANEXO 1. CARACTERÍSTICAS E PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS E SOLUÇÕES URBANÍSTICAS

ANEXO 1A. QUADRO DE CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS

ANEXO 1B. PLANTAS E SEÇÕES TRANSVERSAIS DAS VIAS

ANEXO 1C. ESQUEMAS GRÁFICOS DE SOLUÇÕES URBANÍSTICAS

ANEXO 2. ESQUEMA GRÁFICO DE TRATAMENTO DAS CALHAS NATURAIS DE DRENAGEM

ANEXO 3. GLOSSÁRIO

LEI COMPLEMENTAR Nº 524/2019

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e o controle da expansão urbana no Município de Três Corações/MG e dá outras providências.

O Povo do Município de Três Corações, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou, e eu, em seu nome sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos atenderá aos princípios, objetivos, estratégias e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município de Três Corações - PDDUA, à legislação federal e estadual aplicável e aos comandos desta Lei Complementar, assegurados o interesse público e a função social da Cidade e da propriedade urbana.

Parágrafo único. A fim de promover a qualidade da expansão urbana e garantir o direito às cidades sustentáveis propugnado na Lei Federal Nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, os projetos de parcelamento deverão pautar-se pelas seguintes indicações:

I - Adesão às premissas de conforto ambiental, para o favorecimento das condições naturais de iluminação, ventilação e conforto térmico dos ambientes do parcelamento, por meio da adoção de parâmetros de projeto adequados às condições geoclimáticas locais - clima temperado/tropical de altitude - Cwb, segundo a classificação climática de Köppen-Geiger;

II - Mitigação dos impactos decorrentes das alterações fisiográficas ao sítio natural, acomodando o desenho urbano e adequando as soluções de projeto a este, minimizando as intervenções aos regimes naturais de drenagem e à ocorrência de situações de risco pela ocupação do território;

III - Incorporação das estratégias de desempenho térmico das edificações para a Zona Bioclimática 2 (ZB2) na qual se insere o Município, conforme a Norma Técnica Brasileira NBR 15220-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), contribuindo para a relação climática positiva entre os espaços abertos e fechados do parcelamento.

Art. 2º Toda modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitida nas áreas delimitadas no perímetro urbano ou por lei declarada como tal, submetendo-se o projeto à consulta prévia e posterior prosseguimento do processo de licenciamento da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. As disposições desta Lei Complementar aplicam-se às áreas delimitadas pelos perímetros urbanos da Cidade de Três Corações e da localidade de Flora; na Zona de Urbanização Específica da Colônia Santa Fé; na Macrozona Industrial; nas áreas declaradas como zona de urbanização específica na Macrozona de Estruturação e Transformação Territorial; e nas áreas que vierem a ser destinadas por lei à ocupação urbana no futuro.

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos é:

I - Proibido na Macrozona Rural Sustentável, conforme macrozoneamento definido no PDDUA;

II - Dependente de dispositivo legal que delimite zona de urbanização específica na Macrozona de Estruturação e Transformação Territorial, conforme macrozoneamento definido no PDDUA e Art. 3º da LF 6766/1979;

III - Dependente da legislação municipal que regulamenta a Política de Habitação de Interesse Social, em especial nos casos de regularização fundiária no meio rural e das parcelas territoriais declaradas como Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS;

IV - Restrito aos usos industriais e congêneres inclusos ao perímetro do Distrito Industrial de Três Corações e à Zona Industrial da Cidade (Mini-Distrito) e para atividades específicas ao longo de rodovias, de acordo com a legislação pertinente;

V - Vinculado às deliberações do Estudo de Impacto de Vizinhança, quando aplicável;

VI - Vinculado às deliberações do processo de licenciamento ambiental e resultados do EIA/RIMA, quando aplicável;

VII - Submetido aos comandos da LF 6766/1979 e suas alterações, da Instrução Normativa INCRA nº 82/2015 e do Estatuto da Cidade;

VIII - Dependente da anuência prévia do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) nos casos previstos na legislação federal.

Art. 4º O poder discricionário da Prefeitura Municipal nas decisões quanto ao licenciamento e aprovação do parcelamento do solo urbano será pautado pelas seguintes premissas:

I - Direito à cidade sustentável com a primazia do interesse coletivo sobre o privado;

II - Preservação ambiental do território;

III - Garantias para manutenção e promoção da qualidade da expansão urbana e da mitigação dos impactos da urbanização.

§1º A Prefeitura Municipal poderá submeter à deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUR os casos omissos nesta Lei ou na eminência de ameaça ao patrimônio ambiental e/ou cultural do Município e de comprometimento das funções sociais da Cidade pela eventual aprovação do projeto de parcelamento.

§2º Nas hipóteses do §1º deste artigo, a Prefeitura Municipal poderá, na fase de consulta prévia, requerer do interessado a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 5º O parcelamento do solo urbano poderá ser promovido mediante as seguintes modalidades:

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

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

III - Remembramento - reagrupamento de imóveis contíguos para constituição de unidades maiores, conforme parâmetros definidos nesta Complementar e na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

IV - Desdobro - fracionamento ou repartição de lote resultante de parcelamento devidamente aprovado e regularizado pela Prefeitura Municipal para a formação de novo ou novos lotes, devendo atender as condições quanto ao lote mínimo para a zona em que se localizar;

V - Parcelamento de Interesse Social - caracterizado pela execução de empreendimentos habitacionais de interesse social decorrentes de planos e programas de produção ou regularização da moradia, vinculados à política habitacional de interesse social do Município, às diretrizes e estratégias do PDDUA e à legislação municipal específica, conforme parâmetros definidos nesta Lei Complementar;

VI - Condomínio Urbanístico - caracterizado pela divisão de gleba em unidades destinadas à edificação, as quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado, vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, dotado dos sistemas de infraestrutura urbana e demais exigências, conforme determinado nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. É proibido o parcelamento na forma de loteamento fechado de que tratam o §7º do artigo 2º e o §4º do artigo 4º da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 6º É vedado o parcelamento do solo urbano:

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

II - Nas faixas marginais de proteção dos rios, lagos, nascentes ou qualquer corpo d'água, permanentes ou temporários, constituídos como áreas de proteção permanente;

III - Em terrenos aonde as condições geotécnicas sejam impróprias à edificação;

IV - Em terrenos contaminados ou que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados;

V - Em terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;

VI - Em unidades de conservação da natureza, destinadas à proteção integral, onde só for permitido o uso indireto;

VII - Em terrenos ou seção de terreno incluído no empreendimento onde a declividade for igual ou superior a 30% (trinta por cento);

VIII - Em áreas que ofereçam riscos geológicos, declaradas como impróprias à ocupação ou que provoquem danos ao meio ambiente;

IX - Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou na ausência da infraestrutura adequada e/ou na inviabilidade de ligação com as redes de serviços públicos.

Art. 7º Para a aprovação de projeto de parcelamento em área aonde se fizer necessária promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-la à ocupação urbana, o parcelador providenciará a correção das condições adversas da área a ser parcelada e apresentará os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, pareceres e atestados.

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

§2º A aceitação dos instrumentos técnicos é condicionada à realização de vistoria a ser procedida pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

SEÇÃO I DAS LIMITAÇÕES AMBIENTAIS

Art. 8º É vedado ao parcelador executar o desmatamento ou raspagem predatória do solo, exceto nos limites necessários à abertura de vias, logradouros públicos e dos elementos de infraestrutura, restritos à área para a sua implantação.

§1º No caso da necessidade de supressão de vegetação nativa para implantação do sistema viário, logradouros públicos e dos elementos do parcelamento, o parcelador deverá promover a reposição de igual volume de vegetação que for suprimido com espécies do Bioma Mata Atlântica, dentro ou fora do perímetro do empreendimento, a critério do órgão municipal competente.

§2º No caso de empreendimento conjugado com a construção de edificações, a supressão da vegetação dentro do lote ou fração ideal se dará estritamente nos limites necessários à sua implantação e acessos, devendo igual volume suprimido ser repostado dentro dos limites do empreendimento, conforme indicação do órgão competente da Prefeitura.

§3º As obrigações de que tratam os §1º e §2º deste artigo não poderão ser deduzidas do cálculo percentual da reserva de áreas verdes prevista para o empreendimento, constituindo medida de compensação ambiental.

Art. 9º Os parcelamentos devem assentar-se sobre o território respeitando as formas do sítio natural onde se localizarem, de maneira a minimizar as alterações a este.

SEÇÃO II DAS ÁREAS PÚBLICAS

Subseção I

Da Reserva Mínima e Caracterização das Áreas Públicas

Art. 10. Os percentuais de reserva obrigatória das áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, áreas verdes e sistema de circulação, serão calculados sobre a área total do empreendimento, a serem transferidas ao Município no ato do registro do parcelamento, conforme previsto na LF 6766/1979 e LF 9785/1999 que a alterou.

§1º A soma das áreas públicas mencionadas no *caput* deste artigo não será inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a parcelar, salvo expressa ressalva desta Lei Complementar.

§2º A Prefeitura Municipal determinará a localização das áreas públicas de reserva e das vias de estruturação e articulação do sistema de circulação do parcelamento com o sistema viário principal da Cidade no ato da expedição das diretrizes urbanísticas e ambientais para o parcelamento.

§3º A determinação do órgão municipal competente prevista no parágrafo anterior será instruída em conformidade com:

- I - As estratégias de desenvolvimento sustentável estabelecidas do PDDUA;
- II - O planejamento das ações de implementação das políticas setoriais e;
- III - A legislação de uso e ocupação do solo urbano do Município.

§4º A indicação das áreas públicas de reserva levará em conta as necessidades do parcelamento e das áreas adjacentes, com vistas a suprir as demandas por serviços e equipamentos públicos do bairro em que se localizar.

§5º Somente se admite transferência ao Município das áreas públicas de reserva após a aprovação do parcelamento pela Prefeitura, sendo vedada, para fins desta Lei Complementar, a doação antecipada.

Art. 11. As áreas públicas reservadas aos equipamentos comunitários e urbanos destinam-se à:

I - Equipamentos Comunitários:

- a) praça;
- b) lazer;
- c) creche;
- d) escola;
- e) biblioteca;
- f) cultura;
- g) posto de saúde;
- h) prática de esportes;
- i) outros equipamentos de interesse público e social, de mesma natureza e a critério da Prefeitura Municipal.

II - Equipamentos Urbanos:

- a) sistema de abastecimento de água potável;
- b) sistema de coleta e tratamento de esgotos;
- c) sistema de drenagem das águas pluviais;
- d) fornecimento de energia elétrica;
- e) sistema de iluminação pública;
- f) provimento de serviços de telefonia;
- g) gás canalizado, quando disponível serviço público de distribuição;
- h) pontos de coleta de resíduos;
- i) outros sistemas para atendimento do uso industrial, quando cabível.

§1º As praças e jardins, os espaços para implantação de projetos de reflorestamento, os parques, a arborização urbana, as áreas de lazer e demais exemplos de áreas verdes, poderão distribuir-se pelo parcelamento atendendo a critérios locais que privilegiem o melhor atendimento aos moradores, integrando-se ao Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos de Três Corações.

§2º A critério do órgão municipal competente, 25% (vinte e cinco por cento) da área destinada à praça poderá ser utilizada para implantação de equipamento comunitário de educação, cultura ou esportes, desde que mantidas as funções precípuas da área remanescente.

Art. 12. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes, não poderão ter sua finalidade descaracterizada pelo parcelador ou pelo Poder Público municipal, bem como negociadas ou cedidas para outros fins.

Art. 13. Áreas que por força de lei sejam destinadas à servidão de linhas de transmissão de energia elétrica, as faixas de domínio de rodovias, bem como áreas não parceláveis integradas ao empreendimento, não poderão ser consideradas como parte das áreas públicas a reservar.

Subseção II

Da Reserva de Área para Implantação de Equipamentos Comunitários

Art.14. As áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários deverão atender os seguintes requisitos:

I - Percentual de reserva igual a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser parcelada, sendo este subdividido nas seguintes proporções:

a) 5% (cinco por cento) desse percentual de área destinados à praça ou praças públicas;

b) os restantes 5% (cinco por cento) destinados aos demais equipamentos comunitários;

II - No mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da superfície da(s) área(s) de reserva para equipamentos comunitários deverão conter declividade natural do terreno menor ou igual a 10% (dez por cento);

III - Testada da(s) área(s) com, no mínimo, 30m (trinta metros) de frente para logradouro público;

IV - A(s) área(s) deve(m) estar livre(s) de conter cursos d'água, valas e canais, linhas de transmissão de alta tensão, entre outros elementos, que condicionem o seu pleno aproveitamento.

Parágrafo único. O órgão municipal competente poderá propor distribuição percentual diversa da estabelecida no inciso I deste artigo, em função das condições de suprimento dos equipamentos comunitários do bairro onde se localizar e da densidade máxima prevista para o parcelamento.

Art. 15. O parcelamento associado à construção de edificações atenderá aos parâmetros quanto à reserva de área pública para praça e áreas verdes, sem prejuízo de outros previstos nesta Lei Complementar.

Subseção III

Da Implantação de Equipamentos Urbanos

Art. 16. Os projetos e a implantação dos equipamentos urbanos deverão atender aos padrões especificados pelos respectivos órgãos responsáveis ou concessionários de serviços públicos.

Parágrafo único. Em qualquer caso, a promoção das obras e os equipamentos a instalar atenderão aos padrões de eficiência energética determinados pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (INMETRO) e Selo PROCEL, além daqueles requeridos em garantia da qualidade e sustentabilidade das edificações e dos serviços que se propõem a prestar.

Art. 17. São requisitos gerais para a implantação dos equipamentos urbanos nos parcelamentos, além de outras exigências previstas nesta Lei Complementar:

I - Os sistemas, redes e serviços deverão atender à totalidade da área do parcelamento;

II - Os sistemas de saneamento deverão atender às diretrizes do PDDUA, aos comandos do Plano Municipal de Saneamento Básico e do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos no que couber;

III - O sistema de drenagem das águas pluviais deverá atender às diretrizes do PDDUA e aos comandos do Plano Municipal de Drenagem Urbana no que couber, além dos requisitos e parâmetros específicos estabelecidos no §1º deste artigo;

IV - O fornecimento de energia elétrica e o sistema de iluminação pública deverão atender às diretrizes do PDDUA e aos comandos do Plano Municipal de Gestão da Energia Elétrica (PLAMGE), além dos requisitos específicos estabelecidos nos §2º a §4º deste artigo.

§1º Além de atender aos comandos da Política Municipal de Saneamento Básico, constituem requisitos e parâmetros específicos para o sistema de drenagem das águas pluviais:

I - As linhas naturais de drenagem devem dirigir as decisões de projeto e, sempre que possível, serem mantidas livres de impermeabilização;

II - Nos parcelamentos localizados em encostas as obras devem prever as providências necessárias à proteção e estabilidade do terreno ao longo das linhas naturais de drenagem e ao retardamento da velocidade de escoamento das águas pluviais;

III - Nos fundos de vale, as calhas naturais de drenagem devem ser mantidas livres de impermeabilização e ser reservada faixa de proteção *non aedificandi* ao longo destas segundo o esquema apresentado no Anexo 2. Esquema Gráfico de Tratamento das Calhas Naturais de Drenagem, parte integrante desta Lei Complementar, e os seguintes parâmetros:

a) reserva de faixa de proteção com 10m (dez metros) em cada lado, contados a partir do talvegue da calha;

b) conter os taludes vegetados e cordão arbóreo com espécies do Bioma Mata Atlântica de cada lado da faixa de proteção com, no mínimo, 4m (quatro metros) de largura cada, contados a partir da borda superior do talude;

c) a área remanescente de cada lado da faixa de proteção poderá conter: (i) praça ou equipamento de lazer, desde que totalmente livre de impermeabilização em qualquer de suas partes dentro da faixa; e/ou (ii) vias e caminhos para circulação de veículos e pedestres, desde que confeccionadas totalmente com material comprovadamente do tipo drenante, sendo permitida a instalação de passarela para transposição de pedestres, ciclistas e veículos sobre esta, desde que qualquer de suas partes não constitua barreira ao fluxo natural de escoamento das águas pluviais;

d) caso a área remanescente mencionada na alínea (c) não seja aproveitada, esta deverá ser totalmente arborizada;

IV - As linhas naturais de drenagem descontínuas existentes na gleba a parcelar devem ter seu prolongamento ou recomposição promovida nas mesmas condições anteriormente estabelecidas;

V - Quanto aos pontos de deságue das calhas naturais:

a) no caso de despejo diretamente em corpos d'água, devem ser adotadas providências para assegurar a perfeita dinâmica natural do deságue frente ao regime hidrológico do corpo d'água em que será lançado;

b) no caso de interrupção da calha natural de drenagem que acarrete despejo retido ou represado, devem ser adotadas medidas para o escoamento pelo sistema urbano de drenagem ou para infiltração controlada nos limites do parcelamento;

c) em qualquer caso, deve ser adotado mecanismo para retenção de detritos antes do lançamento das águas pluviais em corpos d'água ou rede de drenagem;

VI - As calhas e faixas de proteção *non aedificandi* das linhas naturais de drenagem, nas condições exigidas neste parágrafo, serão computadas para fins de cálculo da reserva obrigatória de áreas verdes.

§2º A rede de iluminação pública deverá atender às recomendações do Guia Técnico PROCEL RELUZ quanto às condições de eficiência energética do sistema, ouvida a distribuidora de energia elétrica.

§3º O parcelamento que adotar geração de energia solar fotovoltaica distribuída poderá gozar de medida de estímulo tributário, prevista em legislação municipal.

§4º O parcelamento conjugado a edificações que adotar mecanismo para aquecimento solar e/ou por meio da geração de energia solar fotovoltaica distribuída poderá gozar de medida de estímulo tributário, prevista em legislação municipal.

Art. 18. A critério da Prefeitura Municipal, de acordo com demanda específica do projeto de parcelamento, poderá ser exigida complementarmente reserva de faixa *non aedificandi* destinada a implantação dos equipamentos urbanos.

Subseção IV **Da Reserva de Áreas Verdes**

Art. 19. A reserva obrigatória das áreas públicas destinadas às áreas verdes atenderá as diretrizes do PDDUA e a legislação ambiental aplicável, tendo como finalidades norteadoras do projeto de parcelamento:

I - A construção da Paisagem Cultural e o incremento do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos da Cidade;

II - A reposição da vegetação do Bioma Mata Atlântica, contribuindo para a biodiversidade;

III - A mitigação e/ou adaptação da Cidade aos eventos extremos, em especial como coadjuvante do controle das cheias;

IV - A adesão às estratégias de condicionamento passivo (resfriamento e aquecimento) para promoção do conforto térmico do empreendimento, em razão das características do clima urbano de Três Corações;

V - A ampliação do potencial de sequestro de carbono da Cidade e de filtragem de poluentes;

VI - O estímulo ao uso dos meios de locomoção não motorizado pela promoção do conforto térmico nas vias e logradouros, da qualidade do ar e da mitigação das emissões de gases de efeito estufa (GEE);

VII - A distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando a sua utilização.

Art. 20. A soma das áreas públicas destinadas à reserva de áreas verdes não será inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba a parcelar, salvo expressa ressalva desta Lei Complementar.

§1º As áreas com inclinação acima de 30% (trinta por cento) e topos de morro integrantes do parcelamento deverão ser florestados com espécies do Bioma Mata Atlântica.

§2º Não serão computados, para o cálculo das áreas verdes, os separadores medianos de vias e canteiros centrais, as rótulas viárias e similares, as áreas localizadas sobre passeios ou no interior dos lotes, bem como as áreas descritas no §1º deste artigo.

§3º Para fins de aplicação do *caput* deste artigo, poderá ser utilizada Área de Preservação Permanente no cômputo dos cálculos do percentual das áreas públicas destinadas à reserva de áreas verdes. (NR) [\(Incluído pela Lei Complementar nº 544/2020\)](#)

Art. 21. Constituem áreas públicas destinadas à reserva de áreas verdes:

I - Áreas cobertas com vegetação nativa pré-existente, devendo estas ser preservadas;

II - Áreas florestadas ou reflorestadas, matas, bosque e similares, promovidas ou não pelo parcelador;

III - Matas adjacentes aos limites de Áreas de Preservação Permanente (APP), incluindo matas ciliares de corpos d'água, conforme legislação ambiental;

IV - Massas arbóreas únicas com área mínima de 400m² (quatrocentos metros quadrados), distribuídas pelo parcelamento e promovidas pelo parcelador;

V - Faixas florestadas ou de reflorestamento, promovidas pelo parcelador, ao longo das linhas naturais de drenagem das águas pluviais e faixas de domínio, conforme condições estabelecidas nesta Lei Complementar;

VI - Outras que cumpram as finalidades estabelecidas nesta Subseção, a critério do órgão municipal competente.

Parágrafo único. As áreas verdes constituintes da reserva tratada no *caput* deste artigo, quando não florestadas ou vegetadas com vegetação nativa, deverão sê-lo com espécies do Bioma Mata Atlântica, conforme indicação do órgão municipal competente, mantida a vegetação existente se houver e se indicado.

Art. 22. A localização das áreas verdes deverá atender às seguintes disposições:

I - Sempre que possível e/ou indicado manter contiguidade interna e com eventual área de reflorestamento municipal, corredor ecológico ou fragmento florestal existente;

II - Ser dotada de acesso direto pela via pública ou servidão;

III - Conter inscrição de círculo com raio mínimo de 10m (dez metros) em 50% (cinquenta por cento) de sua área;

IV - Possuir forma geométrica que não comprometa a sua utilização;

V - Não estar localizada no interior de unidade de conservação ambiental, podendo, entretanto, com estas manter adjacência e, a critério do órgão municipal competente, contê-la, salvo expressa ressalva desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Caberá ao órgão municipal competente a decisão sobre a concentração ou dispersão quanto à localização das áreas verdes do empreendimento.

Subseção V ***Do Sistema de Circulação***

Art. 23. O sistema público de circulação do parcelamento é constituído pelas vias e logradouros destinados à circulação de pedestres, veículos motorizados e não motorizados, com a finalidade de proporcionar acesso aos lotes e demais espaços que o compõem.

Parágrafo único. A concepção e execução dos projetos implicados com a implantação do sistema de circulação em qualquer das modalidades de parcelamento deverá atender as disposições da NBR 9050 quanto às condições de acessibilidade.

Art. 24. Do total da área a ser parcelada serão destinados no mínimo 15% (quinze por cento) ao sistema de circulação.

Parágrafo único. No momento de apreciação do projeto, o órgão municipal competente pelo licenciamento avaliará os impactos do percentual destinado ao sistema de circulação proposto pelo parcelador quanto à sua eficiência em atender a demanda por acesso às quadras e lotes e eficácia quanto à integração com o sistema viário da Cidade, de forma a exarar parecer conclusivo sobre eventuais mudanças no percentual resultante, respeitado o mínimo obrigatório, além das demais exigências desta Lei Complementar.

Art. 25. O sistema de circulação do parcelamento deverá assentar-se em harmonia com a topografia local, acomodando-se às curvas de nível sempre que possível e/ou indicado, sendo vedado o corte de topo ao terreno que resulte em inclinação da via maior que 15% (quinze por cento).

Art. 26. Por passar a constituir parte integrante do sistema viário urbano, a localização e hierarquização das vias e logradouros destinados ao sistema de circulação do parcelamento e seus componentes serão estabelecidas de acordo com as funções que irão desempenhar definidas pela seguinte hierarquia viária:

I - Vias Arteriais - vias intraurbanas que conciliam o tráfego geral de passagem com o tráfego da Cidade, compondo a sua estrutura viária básica e estabelecendo as ligações entre as principais áreas urbanas, servindo de eixo prioritário para o transporte coletivo;

II - Vias Coletoras - vias intraurbanas que realizam a coleta, o escoamento e a distribuição do tráfego das áreas residenciais com as demais e alimentam vias e corredores próximos, interligando bairros e loteamentos;

III - Vias Locais - vias intraurbanas de menor porte, destinadas principalmente ao acesso direto a áreas residenciais, loteamentos e às quadras;

IV - Ciclovias e ciclofaixas - vias de circulação exclusiva para o trânsito de bicicletas, podendo ou não ser acopladas às vias anteriormente descritas;

V - Compõem ainda o sistema de circulação de forma complementar:

a) Rotas Acessíveis - sistema de circulação de pedestres, livre de barreiras ao trânsito de pessoas com mobilidade reduzida, sinalizados e dotados das condições de acessibilidade previstas na NBR 9050, que possibilitam o alcance a pé ou com ajudas técnicas às áreas ou edificações de interesse geral da população ou específico da pessoa com deficiência;

b) Ruas de Pedestres - solução urbanística voltada para a qualificação, conforto e segurança em áreas de maior concentração e circulação de pessoas com eventual acesso controlado e selecionado de veículos;

c) Servidões Públicas de Pedestres - solução que possibilita o melhor aproveitamento e ocupação da quadra em garantia do acesso a esta e da fluidez do trânsito de pessoas;

d) Via sem saída arrematada por retorno na forma de Cul-de-Sac ou Alça - solução viária que possibilita o melhor aproveitamento e ocupação da quadra em garantia do acesso a esta e da fluidez do trânsito de pessoas e veículos;

e) Vias Paisagísticas - qualidade de qualquer via ou logradouro atribuída intencionalmente por meio de projeto paisagístico como forma de incremento do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos e de valorização do entorno de bens culturais ou ambientais preservados.

§1º As características e parâmetros geométricos e as seções transversais das vias que compõem o sistema de circulação constam do Anexo 1. Características e Parâmetros Geométricos das Vias e Soluções Urbanísticas, parte integrante desta Lei Complementar.

§2º Os parâmetros geométricos definidos para as vias constantes do Anexo 1A. Quadro de características gerais e parâmetros geométricos das vias são mínimos, podendo sofrer alteração para melhor adequação das funções da via, a depender das condições de projeto e a critério do órgão municipal competente.

Art. 27. É proibido o rampeamento transversal da faixa de circulação de pedestres para acesso de veículos ao interior do lote, devendo a rampa ser acomodada na faixa de serviço entre a pista de rolamento e a faixa de circulação de pedestres, e entre esta e o lote dentro de seus limites, se houver, conforme apresentado no Anexo 1C. Esquemas gráficos de soluções urbanísticas.

§1º A composição e largura mínima dos passeios segundo a tipologia das vias de circulação constam do conjunto de indicações apresentado no Anexo 1, parte integrante desta Lei Complementar.

§2º A inclinação transversal dos passeios e vias exclusivas de pedestres não deve ser superior a 3%.

Art. 28. Em via oficial existente, cuja inclinação longitudinal resulte maior que 20%, quando da realização de obras de intervenção pelo Poder Público, ou por este licenciada, é recomendável a construção combinada de degraus e rampas sobre os passeios, observando-se os seguintes requerimentos para solução da acessibilidade de pedestres, além das exigências da NBR 9050 aplicáveis:

I - Adoção da fórmula de Blondel para cálculo dos parâmetros geométricos da escada com a seguinte expressão, onde (e) é a altura do espelho do degrau e (p) a largura do piso do degrau: $63 = 2e + p = 68$;

II - Lances limitados pelo intervalo entre no mínimo 3 (três) e no máximo 12 (doze) degraus;

III - Largura do piso do degrau (p), intervalo entre 32cm (trinta e dois centímetros) e 35cm (trinta e cinco centímetros) inclusive;

IV - Altura do espelho do degrau (e), intervalo entre 16cm (dezesseis centímetros) e 18cm (dezoito centímetros) inclusive ;

V - No início e ao final de cada lance de escada e/ou entre este e o segmento de rampa, instalação de um patamar com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de extensão.

§1º Vias com as características tratadas neste artigo não poderão integrar o sistema de rotas acessíveis da Cidade como único meio de acesso a um determinado lugar.

§2º Vias existentes com declividade maior que 30% (trinta por cento) poderão ser dotadas de passeios totalmente resolvidos por meio de escadas, prevendo-se patamares com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de extensão, para acesso aos lotes.

Art. 29. Rotas Acessíveis, Ruas de Pedestres e Vias Paisagísticas terão localização e parâmetros geométricos determinados pelo órgão municipal competente caso a caso.

Parágrafo único. Para eleição das vias mencionadas no *caput* deste artigo estas devem possibilitar inclinação máxima (i) de rampa onde $10\% = i = 12,5\%$, quando não forem planas.

Art. 30. No ato da expedição das diretrizes urbanísticas e ambientais, o órgão municipal competente indicará a seção transversal, os tipos de pavimentação a adotar e outros requisitos para as vias que devam integrar a rede viária oficial e principal da Cidade.

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

- I - Vias de loteamentos aprovadas já abertas;
- II - Via pública implantada por determinação do Poder Público, dotada de infraestrutura implantada ou a executar, sob sua responsabilidade;
- III - Demais vias públicas oficializadas ainda que sem infraestrutura implantada, pelas quais os interessados, às suas expensas, tenham a obrigação de executar as obras necessárias de urbanização.

Art. 31. As vias e logradouros de circulação do parcelamento devem articular-se e/ou dar continuidade às vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

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

§2º O sistema viário do parcelamento deverá ser sinalizado conforme o Código Nacional de Trânsito.

§3º Todas as vias de circulação do parcelamento deverão ser pavimentadas preferencialmente com cobertura que permita a percolação das águas pluviais.

Art. 32. Os passeios públicos deverão ser arborizados dentro da faixa de serviço estabelecida, de acordo com as indicações do órgão municipal competente.

Art. 33. Somente nas vias Locais será permitida a solução de rua sem saída, devendo ser providas de condições de retorno de veículos na forma de cul-de-sac ou alça, adotando-se os seguintes parâmetros:

I - Comprimento máximo igual a 100m (cem metros), contados do ponto de interseção da via local sem saída com a via de alimentação até o ponto médio do diâmetro ou largura do arremate de retorno;

II - Pista de rolamento no trecho da praça de retorno com, no mínimo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de largura;

III - Raio de curvatura da caixa da via com, no mínimo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

IV - É obrigatória a adoção de rótula ou praça circular de retorno com, no mínimo, 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de diâmetro, mantido o raio de curvatura da via de retorno, conforme inciso II;

V - No caso da adoção de alça serão atendidas as seguintes dimensões e critérios:

a) miolo da quadra no interior da alça com, no máximo, 100m (cem metros) de extensão do maior lado e, no máximo, com 50m (cinquenta metros) no menor lado;

b) manutenção em continuidade dos demais parâmetros geométricos mínimos estabelecidos para os passeios.

Art. 34. As servidões públicas para passagem de pedestres, acomodação de redes de serviço, acesso e/ou separação de áreas verdes ou área pública deverão ser articuladas com o sistema de circulação do parcelamento, devendo atender, ainda, aos seguintes requisitos e parâmetros, conforme esquema gráfico contido no Anexo 1C:

I - Largura mínima da servidão: 4,00m (quatro metros);

II - Em qualquer caso, as servidões de pedestres deverão ofertar condições plenas de acessibilidade e atender às exigências da NBR 9050, além de:

a) servidão de passagem para pedestres - faixa de circulação contínua e livre de barreiras com largura mínima igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), devendo ser arborizada no restante do percurso em toda a sua extensão;

b) quando situadas em encosta, instalação de patamar independente das áreas de circulação ou patamares de escadas e rampas com, no mínimo, 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de profundidade e igual largura da servidão, a cada 50m (cinquenta metros) de extensão;

c) quando dotadas de patamares, estes devem ser equipados com bancos para descanso dos transeuntes;

III - As servidões de pedestres localizadas em encostas deverão ter seus acessos assegurados por rampas, conforme requerimentos da NBR 9050;

IV - É proibida a destinação das servidões de pedestres para o trânsito de veículos motorizados, exceto em caso de sinistro a ser atendido pelo Corpo de Bombeiros, ou a adoção de solução única de acesso a esta por degraus e escadas;

V - As servidões públicas poderão ser utilizadas para transposição subterrânea das redes de infraestrutura quando destinadas à passagem de pedestres.

Art. 35. Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, os projetos de parcelamento de glebas localizados às margens de rodovias ou estradas somente poderão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, após consulta aos órgãos competentes de tutela pelo parcelador, que indicarão as condições para acesso ao parcelamento.

§1º Nenhuma divisa de gleba ou lote poderá ser lindeira à rodovia.

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

§3º Caso não seja possível implantar a via marginal, uma faixa *non aedificandi* de 15m (quinze metros) de largura ao longo da faixa de domínio da rodovia deverá ser reservada e vegetada.

Art. 36. Quando o projeto de drenagem requerer valores diferenciados para os parâmetros geométricos verticais da via urbana seja transversalmente ou longitudinalmente, em razão da garantia da declividade necessária para o perfeito escoamento das águas pluviais da via, os valores modificados e utilizados no projeto deverão estar justificados em notas explicativas no próprio desenho, mantidas as condições de segurança viária.

SEÇÃO III DAS QUADRAS E LOTES

Art. 37. São requisitos e parâmetros para as quadras:

I - Área máxima da superfície da quadra - 62.500m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados);

II - Cada segmento lateral máximo entre vias igual a 250m (duzentos e cinquenta metros), sendo as esquinas arrematadas por um arco circular cuja dimensão por categoria de via se encontra no Anexo 1A;

III - Nos parcelamentos localizados em encostas, deverá ser prevista servidão para passagem de pedestres a cada 150m (cento e cinquenta metros) de segmento de

quadra, com a finalidade de encurtar o percurso do pedestre entre duas vias situadas em patamares diferentes conectando-as, conforme exigências estabelecidas na Seção II - Das Áreas Públicas, Subseção V - Do Sistema de Circulação deste Capítulo;

IV - Nos parcelamentos situados em sítios planos ou regulares, a cada 150m (cento e cinquenta metros) de segmento que conforma o perímetro da quadra, este deverá confrontar via sem saída arrematada em cul-de-sac ou alça, conforme disposições desta Lei Complementar.

Art. 38. São requisitos e parâmetros para os lotes:

I - Apresentar área mínima de 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

II - Testada mínima igual a 12m (doze metros);

III - Pelo menos, uma de suas testadas, voltada para a via pública;

IV - Comprimento de, no máximo, 05 (cinco) vezes a sua largura;

V - Os lotes exclusivamente de esquina, quando de excepcional necessidade de realização de ajuste de quadra, poderão possuir área não inferior a 200m² (duzentos metros quadrados), e/ou testada inferior a 12m (doze metros).

VI - Nenhum lote poderá distar para além de um raio de mais de 500m (quinhentos metros) de uma via Coletora.

SEÇÃO IV DAS FAIXAS DE PROTEÇÃO, ÁREAS *NON AEDIFICANDI* E OUTRAS LIMITAÇÕES

Art. 39. As faixas de domínio ao longo de dutos, rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia elétrica são aquelas determinadas pelos órgãos de tutela e pela LF 6766/1979, consideradas *non aedificandi*.

Parágrafo único. Os parcelamentos para fins urbanos que abrigam as faixas de domínio mencionadas no *caput* deste artigo deverão reservar uma faixa *non aedificandi* de cada lado das áreas de domínio mencionadas no *caput* deste artigo com, no mínimo, 15m (quinze metros) de largura, podendo estas ser ocupadas pelo sistema de circulação e/ou para implantação de equipamentos urbanos e/ou áreas verdes, atendidas as imposições previstas nesta Lei Complementar em cada caso.

Art. 40. Ao longo das Áreas de Preservação Permanente (APP) e outras Unidades de Conservação Ambiental (UCAs) que integrem o parcelamento para fins urbanos deverão atender as requisições quanto às faixas ou áreas de amortecimento determinadas pela legislação ambiental aplicável.

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

**CAPÍTULO III
DAS EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS**

**SEÇÃO I
DA DISPOSIÇÃO GERAL**

Art. 41. Aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento as disposições previstas nos Capítulos I e II desta Lei Complementar, quando cabível, com os acréscimos e modificações deste Capítulo.

**SEÇÃO II
DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS**

Art. 42. O estabelecimento formal e as relações entre condôminos regular-se-ão pelas disposições da legislação federal aplicável.

Art. 43. O parcelamento na modalidade condomínio urbanístico horizontal ou edifício (vertical) submete-se às determinações estabelecidas nesta Lei Complementar, salvo expressa ressalva e exigências específicos desta Seção.

Art. 44. O condomínio urbanístico quando conjugado a construção de edificações poderá ser aprovado pelo órgão municipal competente concomitantemente à aprovação do parcelamento que lhe der origem.

Parágrafo único. Em qualquer caso, o condomínio urbanístico só será aprovado com a previsão das obras destinadas ao lazer dos condôminos previstas em projeto paisagístico, quando destinado ao uso residencial.

Art. 45. Além das limitações previstas nesta Lei Complementar, não será aprovada a implantação de condomínio urbanístico:

- I - Na Zona Central;
- II - Com área superior a 62.500m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados);
- III - Que impeça o acesso ou a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- IV - Que impeça o acesso público aos bens ambientais ou culturais ou aos bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 46. São requisitos e parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para os condomínios, além de outros aplicáveis previstos nesta Lei Complementar:

I - Atender as condições expressas na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona em se localizar;

II - A fração ideal das unidades destinadas à edificação corresponderá, ao lote mínimo e máximo estabelecidos para a zona em que se localizar;

III - O percentual de área destinado à reserva para equipamentos públicos comunitários será localizado externamente ao condomínio, segundo indicação do órgão municipal competente, e corresponderá à aquisição de área de igual valor pelo parcelador, desde que resultando em percentual não inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba a parcelar;

IV - Aplicam-se ao condomínio urbanístico todos os requerimentos atinentes ao provimento de equipamentos urbanos estabelecidos nesta Lei Complementar;

V - A distribuição do percentual de 10% (dez por cento) reservado às áreas verdes internas do condomínio será apresentada em projeto paisagístico, a partir das indicações do órgão municipal competente;

VI - O sistema de circulação interna ao condomínio será projetado segundo a hierarquia viária, requisitos e parâmetros geométricos estabelecidos nesta Lei Complementar, cabendo ao órgão municipal competente estabelecer as condições a manter e/ou alterar;

VII - Um condomínio urbanístico não poderá ser contíguo a outro, devendo ser separados por via pública;

VIII - É permitida a instalação de unidade de administração do condomínio, desde que prevista em projeto.

Art. 47. Os condomínios urbanísticos atenderão às seguintes condições complementares, além daqueles aplicáveis previstas nesta Lei Complementar:

I - Dispor de mecanismos de prevenção e combate a incêndios, devidamente aprovado;

II - Dispor de sistema de coleta e transporte de resíduos sólidos até local de transbordo ou acondicionamento na própria área do condomínio, conforme indicação da Prefeitura Municipal;

III - Muros e fechamentos voltados para a via pública por meio de cerca viva ou elementos vazados como cobogó, grade ou vidro de segurança, com altura máxima não superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) ou composição entre estes, sendo vedada a instalação de arame farpado, caco de vidro ou outro dispositivo a título de segurança que represente risco aos transeuntes;

IV - Se instalada guarita para controle de entrada, esta deverá ser implantada totalmente dentro dos limites do condomínio, observadas as disposições do Código Municipal de Obras e Edificações;

V - Atender as condições quanto às obras de infraestrutura estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 48. É de responsabilidade exclusiva da administração autônoma do condomínio:

- I - A coleta e transporte dos resíduos sólidos nele gerados;
- II - A manutenção dos equipamentos urbanos, áreas verdes e sistema de circulação nele instalados;
- III - As obras de melhoria;
- IV - Responder sobre a ocorrência de sinistros em seu interior perante as autoridades competentes.

Art. 49. Sem prejuízo das previsões desta Lei Complementar, o condomínio urbanístico destinado à implantação de agrupamento de edificações verticais atenderá às exigências para condomínios horizontais, os parâmetros estabelecidos na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano, além de outras aplicáveis, previstas no Código Municipal de Obras e Edificações.

Parágrafo único. Até que o Código referido no *caput* deste artigo seja revisto para atender às disposições do PDDUA, os condomínios urbanísticos verticais submetem-se às disposições da legislação específica vigente, além das seguintes exigências:

- I - As edificações verticais deverão ser localizadas em centro de terreno, com afastamento mínimo de 5m (cinco metros) de qualquer de suas divisas;
- II - Distância entre edificações calculada segundo parâmetros determinados pelo Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais;
- III - Áreas para estacionamento de veículos, localizadas no subsolo.

Art. 50. De forma a instruir o processo de licenciamento e a imposição das contrapartidas necessárias para aprovação sempre que couber, a instalação de condomínio urbanístico dependerá da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) pelo parcelador nos seguintes casos:

- I - Condomínio urbanístico horizontal cuja área do empreendimento resulte maior que 31.500m² (trinta e um mil quinhentos e cinqüenta metros quadrados);
- II - Qualquer condomínio urbanístico destinado à construção de agrupamento de edificações verticais.

Parágrafo único. Qualquer que seja o resultado do EIV, a aprovação final do empreendimento dependerá da deliberação favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUR).

SEÇÃO III

DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 51. Os parcelamentos para fins sociais poderão ser promovidos pela iniciativa privada desde que orientados pelas condições e prioridades estabelecidas na Política Municipal de Habitação de Interesse Social e os critérios que caracterizam a clientela a que se

dirige o atendimento da demanda habitacional social, conforme indicações do órgão municipal competente.

Art. 52. O parcelamento para fins sociais promovido pela iniciativa privada submete-se às determinações estabelecidas nesta Lei Complementar, salvo expressa ressalva e exigências específicas desta Seção.

Art. 53. São requisitos e parâmetros urbanísticos e ambientais para o parcelamento com fins sociais:

I - Lote mínimo igual a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e testada mínima voltada para via pública com 10m (dez metros) de extensão;

II - Numero máximo de lotes:

a) 250 (duzentos e cinquenta) lotes - para empreendimentos com testada principal voltada para via Arterial ou Coletora;

b) 100 (cem) lotes - para empreendimentos com testada principal voltada para via Local.

III. No caso de parcelamento conjugado com a construção de habitação de interesse social é obrigatória a entrega da praça construída, arborizada e dotada de equipamentos, com base em projeto paisagístico, conforme indicações do órgão municipal competente.

IV. Um parcelamento de interesse social não poderá ser justaposto a outro, devendo ser separados por via pública.

Art. 54. O parcelamento e/ou empreendimento para produção da moradia com fins sociais promovido pelo Poder Público, ou por este financiado em Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) atenderá aos requisitos e parâmetros urbanísticos e ambientais determinados na legislação específica que a regulamentar.

SEÇÃO IV DOS PARCELAMENTOS PARA FINS INDUSTRIAIS

Art. 55. O parcelamento para fins industriais destina-se exclusivamente para a localização de atividades industriais e congêneres, sendo admitido o uso de comércio e serviços de médio e grande porte, estocagem, depósitos e similares, sendo vedado o uso para fins habitacionais.

§1º A aprovação e licenciamento de projeto de parcelamento para fins industriais só será concedido na Macrozona Industrial do Município e na Zona Industrial da Cidade de Três Corações.

§2º Os projetos de parcelamento para fins industriais a serem localizados ao longo da Rodovia Fernão Dias que ultrapassarem 500m (quinhentos metros) de

profundidade, contados a partir da faixa de domínio da rodovia, deverão ser submetidos à apreciação do COMDUR para avaliação das condições de licenciamento.

§3º O licenciamento do parcelamento para fins industriais sujeita-se à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança e/ou Estudo de Impacto Ambiental, a critério do órgão municipal competente e previsões da legislação aplicável.

Art. 56. O parcelamento para fins industriais submete-se às determinações estabelecidas nesta Lei Complementar, salvo expressa ressalva e exigências específicas desta Seção.

Art. 57. São requisitos e parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para o parcelamento com fins industriais:

I - O parcelamento para fins industriais será separado das áreas vizinhas por faixa arborizada com espécies do Bioma Mata Atlântica com, no mínimo, 5m (cinco metros) de largura ao longo de todo o seu perímetro, a ser considerada no cálculo do percentual mínimo de 10% (dez por cento) de reserva de área verde do total da gleba a parcelar;

II - O projeto de paisagismo do parcelamento deverá ser aprovado pelo órgão municipal competente, conforme regulamento próprio e baseado em plano de ocupação que estabeleça um cinturão verde em torno do Distrito Industrial de Três Corações e do Mini-Distrito Industrial;

III - O percentual de área destinado à reserva para equipamentos públicos comunitários será localizado externamente ao parcelamento, segundo indicação do órgão municipal competente, e corresponderá à aquisição da área pelo parcelador, desde que resultando em percentual não inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba a parcelar.

Parágrafo único. A obrigação prevista no inciso III deste artigo poderá ser substituída por contrapartidas destinadas à realização de intervenções urbanísticas, de preservação ambiental e/ou de preservação do patrimônio histórico cultural, conforme os objetivos, diretrizes e propostas para os Eixos Estratégicos previstos no PDDUA, cujas condições serão definidas pelo órgão municipal competente e submetidas à deliberação do COMDUR.

SEÇÃO V DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 58. O desmembramento só será admitido em glebas com área máxima de até 37.500m² (trinta e sete mil e quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. Constituirá exceção ao limite máximo estabelecido no *caput* deste artigo quando a operação de desmembramento for necessária e simultânea para aprovação de empreendimento nas modalidades loteamento ou condomínio urbanístico.

§1º Somente serão admitidos desmembramentos de terrenos onde não for necessária a realização de novo arruamento e quando todas as áreas desmembradas resultantes confrontarem com via com esta conectada, reconhecidas pela Prefeitura Municipal.

§2º Os lotes resultantes do desmembramento sujeitam-se às dimensões mínimas estabelecidas na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona em que se localizar.

Art. 59. Sem prejuízo das demais exigências aplicáveis previstas nesta Lei Complementar, a reserva obrigatória de áreas públicas incidirá sobre os desmembramentos da mesma forma que para os loteamentos sempre que cabível.

Art. 60. A critério do órgão municipal competente poderá ser admitida solução de acesso ao interior da gleba desmembrada na forma de servidão de passagem de pedestres conectada à via pública, com largura mínima igual a 2m (dois metros) e extensão máxima de 30m (trinta metros).

Art. 61. Desmembramentos de gleba com área máxima igual ou menor que 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) ficam dispensados da reserva de áreas públicas.

SEÇÃO VI DOS REMEMBRAMENTOS E DOS DESDOBROS DE LOTE

Art. 62. Remembramentos e desdobros de lotes atenderão, entre outras, às exigências estabelecidas na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano quanto às dimensões mínimas dos lotes resultantes da operação de parcelamento em cada caso.

§1º Admite-se a operação simultânea de remembramento de lotes destinada a formação de nova área para aprovação do desdobro.

§2º No caso de aprovação de desdobro de lote vinculado a edificação existente ou a construir, a aprovação será simultânea, desde que apresentado o devido projeto nas condições previstas em legislação municipal.

SEÇÃO VII DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA FORMA DE VILAS URBANAS

Art. 63. O projeto de loteamento integrado à construção de edificações residenciais unifamiliares e/ou bifamiliares poderá propor desenho urbanístico para ocupação do solo na forma de vila urbana, conforme legislação federal aplicável.

Art. 64. As vilas ficam dispensadas da reserva de área para equipamentos comunitários, devendo, entretanto, manter 25% (vinte e cinco por cento) de sua área total livre de impermeabilização.

Art. 65. As vilas devem atender aos seguintes requisitos e parâmetros específicos, sem prejuízo das demais exigências aplicáveis previstas nesta Lei Complementar:

I - Área máxima da gleba destinada à vila igual a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

II - Testada mínima do acesso direto à vila voltada totalmente para a via pública oficial igual a 12m (doze metros);

III - Lote mínimo edificado de cada unidade residencial com, no mínimo, 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e testada mínima voltada para a área de circulação da vila com 10m (dez metros);

IV - Área interna de circulação de pedestres para acesso aos lotes edificados, dotada de largura mínima igual a 5m (cinco metros) e comprimento máximo igual a 75m (setenta e cinco metros);

V - Taxa de ocupação máxima no interior do lote edificado igual a 85% (oitenta e cinco por cento);

VI - Taxa de impermeabilização no interior do lote edificado igual a, no mínimo, 15% (quinze por cento) de sua área total;

VII - Taxa de impermeabilização mínima da área de circulação da vila, livre de qualquer pavimentação, igual a 10% (dez por cento), com aplicação obrigatória de pavimento drenante nas partes remanescentes;

VIII - Gabarito máximo da edificação 2 (dois) pavimentos, sendo admitido o uso do sótão ou ático sob o telhado.

§1º Vilas com até 6 (seis) unidades residenciais ficam dispensadas da previsão de vagas para estacionamento de veículos.

§2º No caso de previsão de estacionamento para veículos, este deverá localizar-se de forma independente da área de circulação de pedestres, sendo proibido o uso desta para acesso ou estacionamento de veículo em qualquer caso, observadas, ainda, as seguintes disposições:

I - A área reservada ao estacionamento de veículos poderá ser localizada em pátio aberto contíguo à vila ou na forma de garagem subterrânea, devendo manter acesso direto com a área interna de circulação de pedestres;

II - A área reservada ao estacionamento de veículos em pátio descoberto deverá ser arborizada e pavimentada com piso do tipo drenante, dessa forma podendo integrar o cálculo do percentual exigido para a taxa de impermeabilização.

§3º Os acessos para pedestres e veículos à vila, a partir do logradouro público, deverão ser independentes.

§4º Dispor de sistema de coleta e transporte de resíduos sólidos até local de transbordo ou acondicionamento junto à testada da vila, conforme indicação da Prefeitura Municipal;

§5º Todas as áreas de uso comum dos condôminos da vila deverão atender as condições de acessibilidade previstas na NBR 9050.

§6º A vila quando associada à empreendimento imobiliário que a englobe, poderá ter o acesso na testada do lote com este compartilhado, cujas condições e dimensionamento serão analisados caso a caso pelo órgão municipal competente pelo licenciamento.

SEÇÃO VIII

DO REGIME DE URBANIFICAÇÃO DA UNIDADE DA PAISAGEM 2 (UP2) - ÁREA DE ENTORNO DE EXPANSÃO DO TURISMO DE SAÚDE DA COLÔNIA SANTA FÉ

Art. 66. A Unidade da Paisagem 2 (UP2) - Área de Entorno de Expansão do Turismo de Saúde da Colônia Santa Fé, nos termos previstos no PDDUA, fica declarada como zona de urbanização específica para fins de parcelamento do solo destinado ao fomento da vocação da área para as atividades de apoio ao turismo de saúde.

Art. 67. O plano de ocupação da Unidade da Paisagem 2 (UP2) - Área de Entorno de Expansão do Turismo de Saúde da Colônia Santa Fé, será elaborado segundo as diretrizes específicas do Eixo Estratégico Patrimônio Preservado, Memória Viva, constantes do Anexo 1 da Lei Complementar do PDDUA Três Corações.

CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 68. Todas as modalidades de parcelamento do solo se submeterão ao processo de licenciamento municipal, que compreende:

- I - Consulta Prévia;
- II - Expedição de Diretrizes;
- III - Aprovação do Projeto;
- IV - Recebimento das Obras;

§1º Na fase de Consulta Prévia, a Prefeitura Municipal indicará as etapas do licenciamento a que o empreendedor deverá se submeter, exigindo, quando for o caso, a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento.

§2º As modalidades de remembramento e desdobro, desde que não configurem condomínio urbanístico, poderão ser dispensadas, a critério do órgão municipal competente, das etapas de Expedição de Diretrizes e Recebimento das Obras.

Art. 69. A Aprovação do Projeto de parcelamento, em qualquer de suas modalidades, implica na aprovação concomitante do cronograma para implantação e execução das obras e serviços, quando houver.

§1º As etapas do processo de Aprovação do Projeto de parcelamento incluem:

I - Análise da documentação e plantas apresentadas, inclusive as de implantação de infraestrutura devidamente aprovadas nas concessionárias de serviços;

II - Cálculo das garantias hipotecárias;

III - Encaminhamento para a Procuradoria avaliar as doações de áreas públicas e as garantias;

IV - Aprovação do projeto;

V - Emissão de licença para execução das obras e serviços;

VI - Vistoria do início da execução das obras e serviços.

§2º Somente quando for necessária a execução de obra de infraestrutura aplicar-se-ão as etapas previstas nos incisos II, III, V e VI do parágrafo anterior, bem como dos demais dispositivos desta Lei Complementar correspondentes ao seu cumprimento ou realização.

Art. 70. O recebimento das obras será realizado nos mesmos autos do processo de Aprovação do Projeto e compreende:

I - Vistoria da conclusão das obras e serviços;

II - Aceitação do parcelamento com liberação das garantias.

Art. 71. A expedição de diretrizes urbanísticas e ambientais, a aprovação do projeto, a emissão de licença para execução das obras e serviços, o recebimento das obras e todos os demais atos necessários ao licenciamento definitivo de parcelamentos serão praticados por servidor efetivo, através de ato administrativo devidamente fundamentado. **(NR)**
[\(Redação Dada pela Lei Complementar nº 610/2023\)](#)

~~Art. 71. A expedição de diretrizes urbanísticas e ambientais, a aprovação do projeto, a emissão de licença para execução das obras e serviços, o recebimento das obras e todos os demais atos necessários ao licenciamento definitivo de parcelamentos serão praticados por servidor efetivo, através de ato administrativo devidamente fundamentado, sendo vedada a aprovação de parcelamentos através de Decreto.~~

Art. 72. A Administração Municipal observará os seguintes prazos:

I - 45 (quarenta e cinco) dias para expedição de diretrizes urbanísticas e ambientais;

II - 60 (sessenta) dias para aprovação ou rejeição do projeto, prorrogáveis nos termos desta Lei Complementar;

III - 60 (sessenta) dias para recebimento ou recusa das obras.

§1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, nos termos da Lei nº 6.766/79.

§2º O decurso do prazo não impede a Administração de aprovar ou rejeitar formalmente o projeto, bem como de receber ou recusar as obras, em ambas as hipóteses, com ou sem restrições.

SEÇÃO II

DA CONSULTA PRÉVIA E DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

Art. 73. O interessado no parcelamento deverá formalizar a Consulta Prévia e requerimento de Expedição de Diretrizes Urbanísticas e Ambientais, subscrito pelo proprietário, bem como por profissional devidamente habilitado na forma da legislação federal, e deverá conter, no mínimo:

I - Certidão atualizada de registro de propriedade;

II - Planta de situação da gleba a ser parcelada, na escala de 1:10.000, em 2 (duas) vias, contendo:

a) norte magnético;

b) arruamento, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão, dutovias e cursos d'águas existentes numa distância mínima de 1.000m (mil metros);

c) os serviços de abastecimento de águas pluviais e abastecimento de energia elétrica, existentes no local ou até uma distância de 1.000 (mil metros);

d) divisas da gleba ou terreno a ser parcelado, devidamente cotadas e as confrontações, com indicação dos usos predominantes a que se destina;

e) planta topográfica com curvas de nível de metro em metro;

f) localização de cursos d'água ou áreas alagadiças, solos hidromórficos, quando existirem no local ou em sua proximidade;

g) localização de bosque, mata ciliar, árvores frondosas e construções;

h) indicação das vias de circulação contíguas a todo perímetro da gleba ou terreno, contendo a localização das vias de comunicação, bem como a indicação dos arruamentos já existentes internos à mesma, se houver;

i) localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

j) outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do Setor Municipal competente;

III - Arquivo em mídia digital, georreferenciado no Sistema UTM, em formato DWG ou DXF.

Art. 74. Na análise da Consulta Prévia, o órgão municipal competente deverá indicar a necessidade de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nas hipóteses previstas no Plano Diretor e estabelecidas na legislação específica.

Parágrafo único. A exigência de realização de EIV também poderá ser formulada na fase de Aprovação de Projeto, quando a análise indicar a necessidade da mitigação dos impactos decorrentes das soluções de projeto, facultando-se ao interessado alterar o projeto de forma a evitar os impactos e superar a exigência de elaboração de EIV.

Art. 75. Estando a documentação em ordem, a autoridade municipal licenciadora deverá fornecer as diretrizes urbanísticas e ambientais ao interessado no prazo de 45 dias (quarenta e cinco dias) contados a partir da apresentação de todos os documentos e informações necessárias.

§1º O prazo poderá sofrer prorrogação quando, justificado pelo órgão municipal responsável pela aprovação do projeto de parcelamento, for necessária consulta a órgãos dos demais níveis de governos ou entidades técnicas, a fim de proceder a sua aprovação definitiva.

§2º As diretrizes serão entregues pelo órgão municipal responsável depois de ouvidos todos os demais órgãos envolvidos.

§3º Todas as determinações legais pertinentes ao parcelamento do solo devem ser observadas, ainda que não mencionadas nas diretrizes fornecidas.

Art. 76. A expedição de diretrizes urbanísticas e ambientais, quando admitida à viabilidade do parcelamento, determinará indicações para adequar o parcelamento do solo às previsões contidas na legislação urbanística e ambiental pertinentes, contendo, no mínimo:

I - Critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento e a sua localização na respectiva Zona;

II - Localização do sistema viário no entorno do parcelamento pretendido, identificando a classe funcional das vias, bem como sistema viário principal previsto para a gleba ou vias que devam ser prolongadas, com sua respectiva largura a seção transversal, os tipos de pavimentação a adotar e outros requisitos para as vias que devam integrar a rede viária oficial e principal da Cidade;

III - Especificação e a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;

IV. Faixas de terrenos para o escoamento das águas pluviais e as faixas *non aedificandi*;

IV - Indicação dos usos predominantes da área e dos usos compatíveis;

VI - Diretrizes urbanísticas e normas do PDDUA relativas ao sistema de mobilidade e acessibilidade, e ao sistema ambiental incidentes na área do parcelamento pretendido;

VII - Outra exigência específica em função da localização e do tipo do empreendimento.

Art. 77. As diretrizes urbanísticas e ambientais expedidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas perderão a validade, ainda no curso do prazo inicial deste artigo, no caso de alteração legislativa, devendo o interessado solicitar a expedição de novas diretrizes antes de apresentar o projeto de parcelamento.

SEÇÃO III DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 78. Expedidas as diretrizes, o interessado poderá requerer a autorização para o parcelamento, com a apresentação do projeto juntamente com os documentos necessários à sua aprovação, após o pagamento das taxas correspondentes.

Parágrafo único. Protocolado o requerimento de autorização de parcelamento, sua aprovação seguirá as exigências e os trâmites das normas vigentes no dia do protocolo, assegurando-se ao interessado optar pela aplicação das novas regras, bem como o direito de apresentar novo projeto.

Art. 79. O requerimento de autorização de parcelamento deverá ser apresentado ao órgão municipal responsável, pelo interessado, por meio de projeto, acompanhado de planta, quadros, memorial descritivo e cronograma de execução, contendo:

- I - Nome e assinatura do proprietário ou seu representante;
- II - Modalidade e denominação do parcelamento;
- III - Endereço da obra;
- IV - Certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- V - Instrumento de garantia;
- VI - Certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel;
- VII - Comprovação da quitação do pagamento do imposto territorial referente à gleba ou certidão negativa fornecida pelo órgão competente;
- VIII - Prova de recolhimento aos cofres municipais da taxa de vistoria em função da área do loteamento e da distância à sede municipal;
- IX - Declaração expressa do credor hipotecário, quando for o caso, por escritura pública, autorizando o parcelamento;

X - Documento fornecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), atestando a liberação do imóvel para parcelamento urbano, quando o mesmo for rural ou tiver uso rural;

XI - Documento fornecido pelo Órgão Ambiental Estadual liberando a área para parcelamento do solo, quando aplicável;

XII - Outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto nesta Lei Complementar;

XIII - Cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pelo órgão responsável;

XIV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do(s) responsável(eis) técnico(s) pela autoria do projeto e/ou execução das obras, emitida(o) pelo Conselho competente;

XV. Arquivo em mídia digital, com a planta do parcelamento, georreferenciado no sistema UTM, em formato a ser regulamentado pelo órgão responsável;

XVI - Declaração de viabilidade de atendimento ao empreendimento pelas concessionárias responsáveis pelo provimento de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário e de energia elétrica, nos termos do Decreto Estadual nº 44.884/2008;

XVII - Cronograma financeiro das obras com indicação dos valores e desembolso de todas as etapas do projeto.

Parágrafo único. No prazo de 120 (cento e vinte) dias da aprovação urbanística, o interessado apresentará os seguintes documentos e projetos, além de outros previstos nesta Lei Complementar:

I - Laudo de aprovação das concessionárias responsáveis pelos serviços de saneamento e de energia elétrica;

II - Projeto de iluminação pública;

III - Projeto de captação e drenagem das águas pluviais;

IV - Projeto de sinalização viária;

V - Projeto de arborização;

VI - Projeto de urbanização de praças;

VII - Instrumento de garantia nas formas previstas nesta Lei Complementar.

VIII - proposta de denominação das vias e logradouros públicos do empreendimento; **(AC) [\(Incluída pela Lei Complementar nº 610/2023\)](#)**

IX - projeto de instalação de placas de denominação das vias e logradouros públicos do empreendimento, conforme regulamento do Poder Executivo Municipal. **(AC) [\(Incluída pela Lei Complementar nº 610/2023\)](#)**

Art. 80. A planta, na escala máxima de 1:1.000 (um para mil), em 2 (duas) vias, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado na forma da legislação federal, conterà, além das exigências da planta da consulta prévia e expedição de diretrizes:

I - Localização das áreas verdes, das áreas de reserva para equipamentos comunitários, faixas *non aedificandi*, outras áreas de uso público e áreas gravadas por órgão de tutela;

II - Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

III - Indicação do norte magnético, das curvas de nível, de metro em metro, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;

IV - Indicação do arruamento, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto;

V - Nivelamento que deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial;

VI - Seções transversais e longitudinais das vias de circulação, indicando a largura da pista de rolamento e dos passeios, na escala 1:20 (um para vinte) com indicação dos meios fios e sarjeta e especificação do revestimento das caixas de rolamento de todas as vias do loteamento;

VII - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII - Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

Parágrafo único. A identificação das vias e de outros logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, deverá ser feita por meio de números e letras.

Art. 81. Os quadros compreendem:

I - Quadro de áreas dos lotes e quadras, densidade máxima prevista, áreas destinadas a equipamentos comunitários, praças e áreas verdes, vias de circulação, áreas *non aedificandi* e de preservação permanente, com as devidas porcentagens, e os seus totais;

II - Quadro de restrições exigidas para os lotes na zona onde se localiza a gleba, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, tais como: taxa máxima de ocupação, coeficiente de aproveitamento e afastamentos mínimos exigidos, taxa de permeabilidade, entre outros;

III - Quadro contendo a indicação dos lotes ou quadras caucionados, no qual o proprietário dará o "de acordo", com os seguintes dizeres:

"Estão caucionados os lotes números... das quadras números... que não poderão ser vendidos antes da aceitação pela Prefeitura Municipal das obras de infraestrutura exigidas em lei. Não será passada certidão dos lotes, não serão processadas guias de transmissão das vendas dos mesmos, nem será dado o "alvará de licença" de construções nestes lotes, antes da execução e aceitação definitiva das obras por parte da Prefeitura."

Art. 82. O memorial descritivo e justificado do projeto conterá:

I - A descrição sucinta do parcelamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacências;

V - Descrição dos lotes e quadras, das vias de circulação, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes e de outras de uso público, áreas *non aedificandi* do terreno e remanescentes, se houver;

VI - Relação cronológica dos títulos de domínio a propriedade, desde 20 (vinte) anos, com indicação da natureza e data de cada um e do número e data das transcrições, ou cópia autenticada dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;

VII - Indicação de especificação dos encargos que o empreendedor se propôs a assumir quanto à infraestrutura e equipamentos, além dos exigidos em Lei;

VIII - Especificações dos materiais a serem empregados nos projetos.

Parágrafo único. As restrições urbanísticas convencionais de uso ou edificação deverão constar expressamente do memorial descritivo, mas não serão objeto de aprovação pelo Município, valendo, nos termos da legislação civil, apenas entre os contratantes, naquilo em que não violar a legislação municipal, o interesse público, nem restringir o uso do imóvel por seu adquirente nem ameaçar o cumprimento da função social da propriedade.

Art. 83. O cronograma físico deverá conter os prazos previstos para implantação das diversas fases do loteamento e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução.

Art. 84. Do ato de aprovação do projeto de parcelamento deverá constar:

I - Condições em que o parcelamento foi autorizado;

II - Obras a serem realizadas;

III - Cronograma e o orçamento para execução;

IV - Áreas hipotecadas para garantia da execução das obras;

V - Áreas transferidas ao domínio público;

VI - Licença para execução das obras.

Art. 85. No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - Executar as obras de infraestrutura conforme cronograma;

II - Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem

consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

IV - Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo;

V - Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

VI - proceder à confecção e instalação das placas de denominação das vias e logradouros públicos do empreendimento, nos termos constantes do Projeto aprovado e do regulamento do Poder Executivo Municipal. **(AC) [Incluída pela Lei Complementar nº 610/2023](#)**

Art. 86. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o parcelador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 87. A hipoteca será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do parcelamento.

Parágrafo Único. O registro mencionado no *caput* deste artigo deverá ser protocolado junto à Prefeitura no prazo de 60 dias.

Art. 88. As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser hipotecadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 89. Após a aprovação do projeto, o parcelador deverá submeter o parcelamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.

§1º No ato do registro do projeto de parcelamento, o parcelador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas.

§2º O prazo máximo para que o parcelamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto, sob pena de caducidade da aprovação.

SEÇÃO IV DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 91. Além do estabelecido neste Capítulo, os projetos de Condomínio Urbanístico deverão, no memorial descritivo, indicar as unidades autônomas, áreas de uso comum, áreas comunitárias, quando houver, áreas *non aedificandi*, área total do terreno e remanescente, se houver, além das áreas dadas em doação fora do condomínio.

SEÇÃO V
DOS PROJETOS DE PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 92. O projeto de Parcelamento de Interesse Social cumprirá integralmente o conjunto de exigências desta Lei Complementar a este aplicável.

Parágrafo único. Os parcelamentos para fins sociais, promovidos pelo Poder Público, ou por este financiados, atenderão as exigências determinadas e condicionadas pela legislação específica que regulamentar a ZEIS onde se localizar.

SEÇÃO VI
DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 93. Os projetos de Desmembramento e Remembramento cumprirão as exigências aplicáveis desta Lei Complementar.

Art. 94. A aprovação de projetos de Desmembramento e Remembramento ficam condicionadas à comprovação de que:

- I - Os lotes desmembrados e/ou lembrados detenham as dimensões mínimas e máximas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II - A parte restante da gleba, ainda que edificada, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas e máximas previstas em Lei.

SEÇÃO VII
DOS PROJETOS DE DESDOBRO

Art. 95. Os projetos de Desdobro atenderão ao disposto na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano quanto às dimensões mínimas dos lotes.

Art. 96. Os projetos de Desdobro deverão gravar na planta e descrever no memorial:

- I - O lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;
- II - Os lotes resultantes do desdobro, indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro;
- III - A situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo.

Art. 97. Poderá ser apresentado de forma vinculada ao desdobro de lote projeto de edificação, que poderá ser aprovado simultaneamente, desde que os lotes

resultantes do desdobro atendam às dimensões mínimas e máximas para a zona de uso em que se localizem.

§1º Para o atendimento do disposto no *caput* deste artigo, não será obrigatória a apresentação de projeto de edificação em todos os lotes resultantes no desdobro.

§2º A sistemática de aprovação simultânea, referida no *caput* deste artigo, será regulamentada por ato do Executivo.

SEÇÃO VIII DA EXECUÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Art. 98. O prazo máximo para a execução de todas as obras de infraestrutura será de 2 (dois) anos, contados a partir da data de expedição da licença de execução de obras.

Parágrafo único. A prorrogação do prazo a que se refere este artigo poderá ser concedida, por igual período, a critério da Prefeitura Municipal, dentro dos limites legais, embasada em motivos que justifiquem a sua dilatação, e deverá ser requerida pelo interessado em no máximo 90 (noventa) dias antes do vencimento do prazo original.

Art. 99. Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas públicas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

Art. 100. Deverão ser executadas pelo interessado, as suas expensas, as seguintes obras, sendo que cada etapa ficará vinculada ao cronograma de execução aprovado juntamente com o projeto do loteamento:

I - Execução das vias de circulação do loteamento, compreendendo a terraplenagem das caixas e passeios, muros de arrimo respectivos, onde e se necessários;

II - Sistema de abastecimento de água, incluindo ramais, reservatórios, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente;

III - Sistema de esgotamento sanitário, incluindo ramais, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente;

IV - Sistema de drenagem de águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e demais acessórios, incluindo aqueles necessários à adequada drenagem em caso de cortes e aterros e o lançamento em local apropriado;

V - Execução de guias, inclusive rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para a travessia de pessoas com mobilidade reduzida, de acordo com as normas da ABNT e confecção de sarjetas;

VI - Rede de distribuição de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública, sendo que os postes deverão ser em concreto armado, no padrão e dentro dos critérios adotados pela concessionária.

VII - Rede de iluminação pública em diodo emissor de luz - Led, no padrão e no critério de iluminação adotado pela concessionária, conforme aprovação do setor competente da Prefeitura Municipal.

VIII - Pavimentação de todas as vias de circulação, precedida da drenagem subterrânea onde necessária;

IX - Sinalização viária vertical e horizontal conforme aprovação do departamento competente da Prefeitura Municipal;

X - Demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com instalação dos marcos de alinhamento e nivelamento em concreto;

XI - Demais serviços necessários para garantir as condições de segurança, salubridade e habitabilidade, tais como, contenção de encostas, solução de drenagem, obras de arte e demais serviços que as autoridades competentes julgarem necessários;

XII - Arborização das vias e das diferentes áreas verdes, executada logo após a abertura das vias, com porte mínimo de 2 (dois) metros de altura, mediante projeto de arborização aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

XIII - Isolamento de áreas verdes e áreas de preservação permanente, e enriquecimento das matas;

XIV - Fornecimento e afixação das placas com as denominações de ruas e avenidas, bem como as de indicação de acesso ao novo bairro, conforme modelos e relação fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

XV - Construção, urbanização e paisagismo da(s) praça(s) prevista(s), conforme respectivo(s) projeto(s) aprovado(s) pelo órgão municipal competente.

XVI - execução de calçadas nas áreas de equipamentos urbanos e comunitários, bem como nas áreas verdes do empreendimento, conforme regulamento específico do Município. **(AC) [\(Incluída pela Lei Complementar nº 610/2023\)](#)**

§1º A recomposição de todo e qualquer dano ou modificação que venha a ocorrer na infraestrutura existente, ficará a cargo do loteador até o recebimento dos serviços pela Prefeitura Municipal, sem prejuízo das garantias legais pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da data do “Aceite” do empreendimento pelo Município.

§2º Nas obras de movimentação de terra deverão estar previstos os locais onde serão retirados e onde serão depositados os materiais de corte e aterro, com a devida autorização do órgão municipal responsável pelas obras e serviços públicos, ouvido o CODEMA, se necessário.

§3º O parcelador deverá garantir a continuidade da Iluminação Pública nas interligações de acesso ao loteamento, conforme os critérios estabelecidos nos incisos VI e VII deste artigo, no padrão e nos critérios de iluminação adotados pela concessionária, conforme aprovação do órgão municipal competente.

§4º As indicações de base tecnológica, em razão de sua evolução, poderão ser modificadas pela Prefeitura em sua especificação, devendo ser comunicadas aos parceladores por ocasião da emissão de Diretrizes Urbanísticas e Ambientais.

Art. 101. As obras de infraestrutura devem ser executadas de acordo com os projetos aprovados, sendo que qualquer modificação deverá ser precedida de consulta e aprovação por parte do órgão licenciador, conforme regulamento próprio.

§1º As redes de água potável deverão ser executadas entre as guias e a testada dos lotes, para diâmetros inferiores a 100mm (cem milímetros), antes das obras de pavimentação.

§2º Os ramais domiciliares da rede de esgotos sanitários deverão ser executados, antes das obras de pavimentação, partindo da rede mestra até uma distância de 50cm (cinquenta centímetros) do ponto de cota mais baixa da testada dos lotes.

Art. 102. O interessado deverá oferecer como garantia das obras de infraestrutura uma das modalidades abaixo discriminadas, sempre às suas expensas, compreendendo o valor total das obras:

I - Caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, devendo estes ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda;

II - Seguro-garantia;

III - Fiança bancária;

IV - Hipoteca de imóvel fora da área do empreendimento.

§1º A liberação da garantia somente será feita após a conclusão e recebimento de todos os serviços pelos órgãos envolvidos.

§2º O valor das obras será avaliado pelo órgão municipal competente, conforme regulamento próprio, tendo por base o cronograma financeiro apresentado pelo empreendedor.

§3º A hipoteca deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis do Município.

§4º Mediante requerimento fundamentado, comprovando a impossibilidade de oferecimento das garantias dos incisos I a IV deste artigo, o empreendedor poderá solicitar autorização para oferta de garantia na modalidade de hipoteca de lotes do próprio empreendimento, demonstrando que os lotes ofertados possuem valor suficiente para custear as obras garantidas.

§5º A liberação dos lotes hipotecados será feita de acordo com a conclusão de cada etapa das obras de infraestrutura previstas no cronograma físico e no cronograma financeiro aprovados, através de requerimento do interessado e após vistoria e liberação do órgão municipal responsável, conforme regulamento próprio, não podendo ser feita em percentuais superiores a:

I - 10% (dez por cento) do total dos lotes após a conclusão da abertura das vias de circulação e sistema de drenagem de águas pluviais;

II - 15% (quinze por cento) do total dos lotes após a conclusão das obras dos sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário;

III - 30% (trinta por cento) do total dos lotes após a conclusão da execução das guias, sarjetas e pavimentação;

IV - 30% (trinta por cento) do total dos lotes após a conclusão da execução da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - 15% (quinze por cento) do total dos lotes após a conclusão dos serviços de arborização, sinalização viária, de áreas verdes, de preservação ambiental, *non aedificandi* e de vias.

Art. 103. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município e, se necessário, do Estado.

Art. 104. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - Declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;

II - Revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do Poder Público;

III - Canaletas de drenagem quando necessárias.

§1º Para atendimento aos incisos deste artigo, deverá ser apresentado projeto e Anotação ou Relatório de Responsabilidade Técnica firmado por profissional habilitado;

§2º Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador e mediante autorização do Poder Público.

Art. 105. Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art. 106. No início da execução das obras de infraestrutura, bem como durante as vendas de lotes, deverão ser afixados em locais indicados pela Prefeitura Municipal, placas indicativas com as informações sobre os responsáveis, prazos e obras em execução.

SEÇÃO IX DO RECEBIMENTO DAS OBRAS

Art. 107. Realizadas todas as obras e serviços exigidos para o parcelamento, o parcelador, nos autos do processo de autorização do parcelamento, solicitará à Prefeitura Municipal, a realização de vistoria através de seu(s) órgão(s) competente(s).

§1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do parcelamento que será considerada oficial para todos os efeitos.

§2º Após a vistoria, a Prefeitura Municipal expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro de Imóveis para liberação da caução.

Art. 108. A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplemento do parcelador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 109. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei Complementar, para que seja feita a anotação de modificação no ato de aprovação do parcelamento pela Prefeitura Municipal.

§2º Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei Complementar e do ato de aprovação.

§3º Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova licença através de ato administrativo.

Art. 110. O Recebimento das Obras não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área nem para

quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário, parcelador e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

Art. 111. A aprovação final das obras de parcelamento será feita por um termo de verificação, após vistorias dos serviços por parte dos órgãos municipais de meio ambiente e planejamento.

§1º A vistoria dos serviços será feita após requerimento ao órgão municipal de planejamento, que deverá ser acompanhado de Declarações das concessionárias de que as obras foram executadas e estão devidamente interligadas aos respectivos sistemas de água, esgoto, e de rede de energia elétrica e iluminação pública.

§2º Enquanto a Prefeitura Municipal não fizer o recebimento dos referidos serviços, o custeio e a manutenção dos mesmos estarão a cargo do proprietário do parcelamento, sem prejuízo das garantias legais das obras e serviços pelo prazo de 05 (cinco) anos contados do Termo de Recebimento Definitivo do empreendimento.

Art. 112. O recebimento das obras de desmembramento ficará condicionado à prévia existência, em todos os logradouros limieiros à gleba, da seguinte infraestrutura:

- I - Rede de abastecimento de água potável;
- II - Rede de esgoto sanitário;
- III - Sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV - Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- V - Vias de circulação pavimentadas.
- VI - instalação de placas de denominação das vias e logradouros públicos do empreendimento, conforme regulamento do Poder Executivo Municipal; **(AC) [\(Incluída pela Lei Complementar nº 610/2023\)](#)**
- VII - execução de calçadas nas áreas de equipamentos urbanos e comunitários, bem como nas áreas verdes do empreendimento do empreendimento, conforme regulamento específico do Município. **(AC) [\(Incluída pela Lei Complementar nº 610/2023\)](#)**

§1º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no *caput* deste artigo, em qualquer dos logradouros limieiros à gleba, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para a aceitação da operação de desmembramento pelo Poder Público Municipal.

§2º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

CAPÍTULO V DAS PENALIDADES

SEÇÃO I DA NOTIFICAÇÃO

Art. 113. A falta de cumprimento das disposições desta Lei Complementar, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do projeto ou da obra de parcelamento, verificada no exercício da fiscalização será comunicada ao interessado por meio de notificação.

§1º A notificação deverá conter as seguintes informações:

I - O nome do titular da propriedade e do responsável técnico pelas obras, este, se houver;

II - O endereço da obra;

III - A identificação da irregularidade cometida;

IV - As exigências requeridas;

V - O prazo para cumprimento das exigências;

VI - O código de identificação e assinatura do fiscal e do notificado;

VII - A data e a hora da entrega da notificação.

§2º No caso de não localização do notificado, a notificação poderá ser afixada no local da obra, justificando-se a impossibilidade da entrega pessoal.

§3º Recusando-se a receber a notificação, ou se, analfabeto, fisicamente impossibilitado ou incapaz na forma da Lei, o agente fiscal indicará o fato no documento da fiscalização, ficando assim justificada a falta da assinatura do infrator.

Art. 114. O interessado terá o prazo de até 30 (trinta) dias, a critério da autoridade fiscalizadora, considerada a complexidade do caso, para cumprir as exigências e legalizar a obra, podendo ser concedido novo prazo, conforme necessidade, mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão interno de análise de projetos de parcelamento.

Parágrafo Único. Esgotado o prazo para cumprimento da exigência especificada na notificação e a mesma não sendo cumprida, será lavrado auto de infração.

Art. 115. Dentro do prazo constante no Art. 114, poderá o Notificado apresentar Defesa Prévia junto ao órgão fiscalizador, juntando documentação e argumentação quanto às irregularidades apontadas na Notificação, requerendo juízo de retratação.

§1º A Defesa Prévia será analisada no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data do protocolo na Prefeitura Municipal, ficando suspenso o prazo do caput deste artigo.

§2º Indeferida a Defesa Prévia, será dada a continuidade à contagem do prazo constante no caput, retomada a partir da data da informação oficial da decisão ao Notificado.

SEÇÃO II DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 116. O infrator será imediatamente autuado quando, não acatada sua Defesa Prévia, se apresentada, e esgotados os prazos constantes na Subseção anterior, não fizer cumprir as exigências especificadas.

Art. 117. O autuado terá o prazo de até 30 (trinta) dias, a critério da autoridade fiscalizadora, considerada a complexidade do caso, para cumprir as exigências e legalizar a obra, ou apresentar sua Defesa.

Art. 118. O Auto de Infração deverá conter as seguintes informações:

- I - O nome do titular da propriedade e do responsável técnico pelas obras, este, se houver;
- II - O endereço da obra;
- III - A data da ocorrência;
- IV - A descrição da infração cometida;
- V - A penalidade decorrente;
- VI - A intimação para correção da irregularidade;
- VII - O prazo para apresentação da defesa;
- VIII - O código de identificação e assinatura do autuante e a identificação e assinatura do autuado.

Art. 119. A comunicação do Auto de Infração será feita mediante intimação com a assinatura de termo de recebimento pelo infrator.

§1º Na impossibilidade da intimação pessoal, poderá ser adotada uma das alternativas para comunicar-se com o infrator:

- I - Afixação de notícia no local da obra;
- II - Carta registrada enviada ao interessado, com aviso de recebimento;

III - Publicação em jornal de circulação no Município;
IV - Publicação no Átrio da Prefeitura, conforme determinado na Lei Orgânica Municipal.

§2º A assinatura do Infrator no Auto não implica confissão nem tampouco, a aceitação dos seus termos.

§3º A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem impedirá a tramitação normal do processo.

§4º Recusando-se a receber a intimação do Auto de Infração, ou se, analfabeto, fisicamente impossibilitado ou incapaz na forma da Lei, o agente fiscal indicará o fato no documento da fiscalização, ficando assim justificada a falta da assinatura do infrator.

Art. 120. O auto de infração não poderá ser lavrado em consequência de despacho ou requisição, devendo sua lavratura ser precedida de verificação de servidor responsável pela fiscalização.

SEÇÃO III DA DEFESA DO AUTUADO

Art. 121. O Autuado terá o prazo de até 30 (trinta) dias para apresentar à Secretaria Municipal responsável pelo planejamento urbano defesa contra a autuação, contados a partir do primeiro dia seguinte da data do recebimento do auto de infração.

§1º A Defesa será feita por meio de petição onde o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas, mencionando obrigatoriamente:

I - Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
II - O objetivo visado em sua Defesa;
III - As diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões.

§2º O órgão interno responsável determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§3º Se entender necessário, autoridade municipal competente poderá solicitar parecer junto à Procuradoria Geral do Município.

§4º Preparado o processo para decisão, a autoridade municipal competente prolatará despacho no prazo máximo de 7 (sete) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

Art. 122. O Autuado será notificado da decisão.

Art. 123. Será dada oportunidade ao Autuado de recorrer da decisão do órgão interno julgador, ao Titular da Secretaria Municipal responsável pelo planejamento urbano, desde que o faça em um prazo de 5 (cinco) dias contados do primeiro dia seguinte da data da comunicação da decisão.

Art. 124. Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as sanções pela Prefeitura Municipal.

SEÇÃO IV DAS SANÇÕES

Art. 125. No exercício do poder de polícia, serão aplicadas pelo órgão municipal competente, através de ato administrativo, nos casos de violação das disposições desta Lei Complementar, as seguintes sanções ao infrator:

- I - Embargo;
- II - Multa;
- III - Cassação da licença para início das obras;
- IV - Providências para acionamento das disposições penais previstas na legislação federal aplicável.

§1º A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§2º A aplicação de sanções de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que está sujeito, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 126. A execução de obra que não estiver em conformidade com os projetos aprovados, acarretará o seu embargo, que consiste na suspensão temporária, total ou parcial, da obra.

Art. 127. O embargo de obra deverá ser aplicado especialmente nas seguintes hipóteses:

- I - Quando não houver sido concedido o respectivo Alvará de Licença;
- II - Quando estiver sendo executada sob responsabilidade de profissional não registrado no cadastro municipal;
- III - Quando houver infração a preceito proibitivo da Legislação;
- IV - Quando houver riscos de dano a pessoas ou bens de terceiros;
- V - Quando o agente público constatar irregularidade na execução de obra;

VI - Quando as solicitações da fiscalização do Poder Público não forem atendidas;

VII - Por descumprimento das especificações técnicas do projeto, da execução e dos materiais aplicados.

Parágrafo único. A aplicação do embargo não exime as outras sanções legais cabíveis.

Art. 128. O embargo poderá ser levantado somente com a regularização das obras.

Art. 129. O embargo será comunicado ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

Art. 130. O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo órgão municipal competente.

Art. 131. Aplica-se a cassação do Alvará de licença para início das obras nos seguintes casos:

I - Impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo das obras;

II - Reincidência da mesma infração;

III - Reincidência de infrações graves diversas, conforme análise do órgão fiscalizador.

Art. 132. Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

I - Início ou execução de obras sem licença da Prefeitura Municipal;

II - Execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;

III - Ausência no local das obras do projeto aprovado ou de licença para início das obras;

IV - Continuidade de execução de obra embargada.

§1º As multas serão fixadas e cobradas em moeda oficial do Brasil, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador oficial do Executivo Municipal vigente na data do seu recolhimento, conforme estabelecido em Regulamento próprio.

§2º Para definição dos respectivos valores das multas será levada em conta a gravidade da infração.

§3º Nos casos de reincidência, as multas serão acrescidas, em cada reincidência, de 20% (vinte por cento) do seu valor original.

§4º Nos casos de continuidade de execução de obra embargada, a multa será acrescida, em cada ocorrência, de 20% (vinte por cento) do seu valor original.

§5º A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa.

Art. 133. As sanções serão aplicadas de acordo com o grau da Infração que poderá ser considerado:

I - Leve, quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações, ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades;

II - Grave, quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações, ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades;

III - Gravíssima, quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações, ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades.

Art. 134. A aplicação de sanções de acordo com o grau da infração, bem como os valores das multas aplicadas seguirá regulamento próprio do Município, sem prejuízo das demais sanções cabíveis em função da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações.

CAPÍTULO VI DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

SEÇÃO I DA CARACTERIZAÇÃO

Art. 135. A regularização dos parcelamentos do solo para fins urbanos é procedimento administrativo aplicável para os empreendimentos dessa natureza já habitados e que:

I - Não tiveram projeto apresentado para aprovação do setor municipal competente;

II - Não foram aceitos pelo órgão municipal competente, apresentando desconformidade com a autorização expedida.

§1º A regularização do parcelamento não exime a responsabilidade da pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação municipal e federal pertinentes.

§2º Verificando-se que parte do empreendimento ainda está em fase de execução, serão embargados a obra e os serviços restantes em desconformidade com a

legislação municipal até a aceitação parcial ou integral do empreendimento, aplicando-se as penalidades cabíveis nos termos desta Lei Complementar.

§3º Será admitida a substituição do projeto aprovado pelo setor municipal competente, quando a desconformidade tornar inviável a implantação do projeto original.

§4º Em caso de alteração de projeto já registrado no Registro Geral de Imóveis, serão observadas as providências previstas na legislação federal aplicável.

Art. 136. Não será admitida a regularização de parcelamento do solo para fins urbanos nas condições previstas no artigo 6º desta Lei Complementar.

Art 137. A regularização de parcelamentos em unidades de conservação estará sujeita a parecer do órgão governamental de tutela.

Art. 138. Na regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, o Município adotará como referência os parâmetros urbanísticos e ambientais dispostos nesta Lei Complementar.

§1º O Município poderá aceitar para fins de regularização do parcelamento, a substituição parcial de áreas públicas no próprio empreendimento por:

- I - Doação de terreno em área próxima;
- II - Construção de equipamento comunitário em área a ser indicada pelo Município;
- III - Pagamento em moeda corrente, a ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§2º A faculdade prevista no §1º deste artigo passará por avaliação prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUR), observando-se sempre a equivalência entre os valores envolvidos.

§3º O Município poderá estabelecer, ouvido o COMDUR e mediante a aprovação de Lei Municipal, parâmetros específicos para os empreendimentos a serem regularizados, utilizando-se, sempre que possível, de instrumentos urbanísticos que permitam a compensação por parâmetros menos restritivos que os previstos nesta Lei Complementar.

Art. 139. Serão exigidas para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, conforme o caso, a execução de obra e serviços, conforme o previsto nesta Lei Complementar, onde couber.

SEÇÃO II

DOS PROCEDIMENTOS DE REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Art. 140. O processo de regularização do parcelamento para fins urbanos será iniciado mediante uma das seguintes alternativas:

- I - Requerimento do responsável pelo parcelamento;
- II - Requerimento de qualquer interessado;
- III - Ato de ofício.

Art. 141. Quando for identificada a existência de parcelamento irregular, o órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano notificará o responsável pelo empreendimento a proceder à devida regularização, aplicando-se as sanções correspondentes.

§1º Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

I - Apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da:

a) data final prevista para o prazo de defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

b) data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado;

c) projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei Complementar, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso I deste artigo;

III - cronograma de execução das obras e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, com prazo máximo de 2 (dois) anos para conclusão.

§2º O disposto nos incisos I e II do *caput* deste artigo aplica-se apenas em caso de:

I - Parcelamento sem projeto aprovado;

II - Parcelamento para o qual tenha sido alterado o projeto originalmente aprovado.

§3º O cronograma para execução da obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando este não for necessário, em 60 (sessenta) dias contados da:

I - Data final prevista para o prazo de defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;

II - Data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

§4º Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel referente ao período anterior ao empreendimento, a mesma deixará de ser exigida.

§5º A notificação e o exercício do direito de defesa observarão os procedimentos aplicáveis previstos nesta Lei Complementar.

Art. 142. O requerimento para regularização do parcelamento, quando apresentado pelo empreendedor ou por qualquer interessado, deverá estar acompanhado de:

- I - Termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo;
- II - Planta do imóvel antes do parcelamento promovido;
- III - Projeto de parcelamento e documentação, conforme o previsto nesta Lei Complementar, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso II deste artigo;
- IV - Cronograma de execução das obras e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, com prazo máximo de 2 (dois) anos para conclusão.

§1º O requerimento poderá ser apresentado por uma associação, acompanhado de cópia do ato constitutivo devidamente registrado.

§2º Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, esta deixará de ser exigida.

§3º Ato do Executivo Municipal regulamentará o processo administrativo de regularização do parcelamento por iniciativa de qualquer interessado.

Art. 143. Em se tratando de parcelamento sem solicitação de aprovação junto ao Município, o órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.

Art. 144. Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento por ato de ofício, serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal em relação aos pagamentos pendentes para aquisição dos lotes.

Parágrafo único. O Município poderá desistir da ação prevista no *caput* deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

Art. 145. Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento, será expedida a autorização correspondente.

§1º O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, observando-se o prazo previsto na legislação federal.

§2º A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização.

Art. 146. O Município poderá promover diretamente as obras e serviços para fins de regularização do parcelamento, quando:

- I - Não for atendida a notificação pelo responsável pelo parcelamento;
- II - Não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§1º O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:

- I - Haja débitos tributários sobre a propriedade da gleba;
- II - Não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba.

§2º O Município exigirá do responsável pelo parcelamento ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de administração, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

§3º No caso de se mostrar inviável o ressarcimento pelo responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o ressarcimento pelos possuidores ou proprietários existentes na área parcelada.

§4º No caso do parcelamento ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições previstas nesta Lei Complementar.

Art. 147. As obras e serviços assumidos pelo Município visando à adequada urbanização, quando não houver projeto aprovado ou esse necessitar de alteração, serão precedidos das seguintes providências:

I - Levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;

II - Elaboração de projeto de urbanização com participação da população residente, avaliando inclusive a necessidade de:

- a) áreas para implantação de equipamentos comunitários, identificando-as;
- b) áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de proteção, identificando-as;
- c) obras e serviços previstos, conforme o caso.

III. Aprovação do projeto de parcelamento pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano, em conformidade com o previsto nesta Lei Complementar.

§1º Na elaboração do projeto de urbanização, o Município observará o disposto no Capítulo IV desta Lei Complementar.

§2º O Município poderá alterar o projeto já aprovado quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação federal aplicável.

Art. 148. Independentemente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será feita a vistoria de aceitação do parcelamento, conforme o previsto nesta Lei Complementar.

§1º O Município poderá expedir a certidão de habite-se ou a licença para instalação de atividades nos lotes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação do empreendimento.

§2º Em casos excepcionais, onde se demonstre inconveniente aguardar-se a completa conclusão das obras e serviços, poderão ser expedidas as certidões de habite-se ou as licenças para instalação de atividades, naqueles lotes que estejam inequivocamente demarcados e as suas instalações para abastecimento de água e esgotamento sanitário em perfeito funcionamento.

Art. 149. Quando a regularização do parcelamento for promovida pelo Município, através do órgão ou entidade responsável pela habitação, caberá à Procuradoria Municipal encaminhar o parcelamento ao Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo único. A regularização fundiária a ser promovida em favor dos adquirentes dos lotes terá a participação do Município em caso de inclusão dos interessados em programa de regularização fundiária municipal.

Art. 150. O disposto neste capítulo aplica-se à regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta Lei Complementar.

SEÇÃO III

DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 151. As ações de regularização urbanística e fundiária nas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) serão coordenadas e implantadas pelo órgão ou entidade responsável pela habitação no Município.

§1º Para regularização urbanística e fundiária nas ZEIS deverá ser criado um Grupo de Trabalho composto por representantes locais, grupos comunitários formais e informais da área específica e entidades organizadas das áreas de influência da respectiva ZEIS.

§2º Das reuniões do Grupo de Trabalho participarão os representantes das equipes técnicas dos órgãos municipais responsáveis pelo controle urbano, pela habitação e pelo desenvolvimento social, quando for o caso.

§3º O Grupo de Trabalho será efetivado por ato do Executivo Municipal, para atuação na ação de regularização específica.

Art. 152. O Executivo Municipal poderá firmar convênio com a União e o Estado com vistas à execução integrada das ações de regularização urbanística e fundiária nas ZEIS.

§1º. Para a regularização fundiária nas ZEIS serão utilizados os seguintes instrumentos previstos na legislação federal:

- I - Concessão especial de uso para fins de moradia;
- II - Usucapião especial de imóvel urbano;
- III - Desapropriação;
- IV - Concessão do direito real de uso;
- V - Assistência técnica urbanística, jurídica e social, em caráter gratuito para a hipótese de usucapião especial de imóvel urbano.

§2º Para o fim de regularização urbanística e fundiária poderão ser utilizados os instrumentos da política urbana previstos no PDDUA.

Art. 153. Para cada ZEIS a ser regularizada será elaborado um cadastro de ocupantes que funcionará como referência para a titulação da propriedade dos lotes resultantes do parcelamento aprovado.

§1º Entende-se por ocupante os posseiros diretos, à época da titulação.

§2º O cadastro de ocupantes se integrará ao cadastro unificado federal.

Art. 154. A regularização urbanística e fundiária nas ZEIS deverá ser precedida das seguintes providências, de iniciativa direta ou indireta do Executivo Municipal:

- I - Levantamento topográfico do perímetro das áreas das ZEIS;
- II - Delimitação, por ato do Executivo Municipal, das áreas integrantes das ZEIS;
- III - Demarcação do sistema viário das áreas caracterizadas como ZEIS, de forma a permitir a elaboração do respectivo projeto de parcelamento do solo, observada a tipicidade local;
- IV - Aprovação do projeto de parcelamento do solo mencionado no inciso III deste artigo, acompanhado da definição das normas de uso e ocupação do solo que orientarão o desenvolvimento urbano da respectiva área;

V - Promoção ou acompanhamento da regularização fundiária, objetivando a titulação da propriedade aos ocupantes dos lotes resultantes do projeto de parcelamento do solo aprovado;

VI - Implantação e coordenação de medidas para a melhoria das condições de vida da população ocupante e sua melhor integração na vida e nos benefícios da cidade, através de projetos integrados de desenvolvimento econômico e social.

Art. 155. Para fins e efeitos de regularização urbanística fica instituído o lote padrão.

§1º Considera-se lote padrão a área básica, em metros quadrados, fixada para cada ZEIS, com dimensão estabelecida por parâmetros estatísticos referentes às áreas dos lotes resultantes do levantamento planialtimétrico cadastral.

§2º Nas ZEIS os lotes padrão deverão atender às condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, resguardando, sempre que possível, a área máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), exceto:

I - Aqueles destinados à implantação de atividades institucionais promovidas pelo Poder Público ou de uso coletivo;

II - Aqueles destinados ao reassentamento de famílias moradoras da ZEIS, caso necessário implantar habitação multifamiliar, a serem definidos quando da aprovação do parcelamento do solo para a respectiva ZEIS;

§3º Os lotes padrão, com área inferior ou superior aos limites definidos no §2º deste artigo, serão objetos de avaliação técnica do órgão municipal responsável pelo controle urbano e pelo órgão ou entidade municipal responsável pela habitação, a fim de que:

I - Atestem as condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, analisadas em conformidade com a destinação da área, para os lotes com área inferior a 125m² (cento e vinte cinco metros quadrados);

II - Justifiquem a conveniência ou necessidade de aprovação de lotes com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 156. Para a regularização urbanística nas ZEIS serão exigidos, no mínimo, a execução dos seguintes obras de infraestrutura:

I - Pavimentação das vias;

II - Sistema de escoamento de águas pluviais;

III - Rede de abastecimento de água com ligação domiciliar;

IV - Rede de esgotamento sanitário com ligação domiciliar;

V - Rede de distribuição de energia elétrica;

VI - Iluminação pública nos logradouros.

§1º As concessionárias de serviços públicos deverão ser consultadas quando da regularização urbanística nas ZEIS a fim de indicarem a solução mais recomendável para cada caso.

§2º O cronograma das obras e serviços deverá ser anexado à documentação, para o acompanhamento da execução das obras pela população.

Art. 157. As ZEIS deverão dispor de equipamentos comunitários e sociais para atender a demanda da população, quando de sua regularização urbanística e fundiária, devendo o Executivo Municipal promover ações para sua implantação.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 158. É vedada a aprovação pelo Município de restrições urbanísticas convencionais apostas pelo parcelador nos projetos e contratos padrão.

Art. 159. As restrições urbanísticas existentes, aprovadas ou não, que disciplinarem de forma diversa do previsto na legislação municipal ficam revogadas e/ou sem efeito junto ao Município.

Art. 160. Constituem parte integrante desta Lei Complementar os seguintes anexos:

ANEXO 1. Características e Parâmetros Geométricos das Vias e Soluções Urbanísticas.

Anexo 1A. Quadro de características gerais e parâmetros geométricos das vias.

Anexo 1B. Plantas e seções transversais das vias.

I - Plantas:

- a) raios de curvatura
- b) cul-de-sac
- c) alça
- d) vagas para estacionamento de veículos

II - Seções transversais das vias:

- a) via Arterial
- b) via Coletora
- c) via Local

Anexo 1C. Esquemas gráficos de soluções urbanísticas

I - Composição dos passeios

II - Acessibilidade da travessia de pedestres:

a) rebaixamento de meio fio

b) travessia em nível

III - Servidões de pedestres

Drenagem

ANEXO 2. Esquema Gráfico de Tratamento das Calhas Naturais de

ANEXO 3. Glossário

Art. 161. Por infração às disposições desta Lei Complementar serão aplicadas as penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

Art.162. Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art.163. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a LC Nº 338, de 29 de abril de 2013, e a Lei Nº 369 de 5 de setembro de 2011.

Prefeitura Municipal de Três Corações, em 05 de novembro de 2019.

CLÁUDIO COSME PEREIRA DE SOUZA

Prefeito Municipal