

LEI Nº 233/ 2013

“Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município de Setubinha/MG e, dá outras providências que especifica”.

Conforme disposto em permissivo legal, Art. 117 do Regimento Interno desta Casa Legislativa, eu, Prefeito em exercício do Município de Setubinha – MG apresento o presente Projeto de Lei de interesse local, para apreciação e votação dos nobres Vereadores.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SETUBINHA - MG APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Esta Lei estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo dentro do perímetro urbano do Município de Setubinha/MG.

Art. 2º - O Perímetro Urbano, para os efeitos desta lei, compreende as áreas urbanas e de expansão urbana do Município.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano no Município tem por objetivos:

I. Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II. Coibir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 4º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em áreas urbanas e de expansão urbana, assim definidos no Macrozoneamento municipal ou, em lei municipal específica.

Art. 5º - O parcelamento do solo urbano do Município poderá ser realizado por loteamento, desmembramento ou remembramento.

§ 1º. Considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se **desmembramento** a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, bem como, de lotes para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta lei, com aproveitamento

Rua Inácio Esteves Lima nº. 163 CEP. 39.688-000 - Setubinha/MG Telefax [33] 3514.9213 -3514.9239

administracao@setubinha.mg.gov.br
fazenda@setubinha.mg.gov.br
policlinica@setubinha.mg.gov.br
convenios@setubinha.mg.gov.br
conselhotutelar@setubinha.mg.gov.br

gabinete@setubinha.mg.gov.br
educacao@setubinha.mg.gov.br
social@setubinha.mg.gov.br
licitacao@setubinha.mg.gov.br

prefeito@setubinha.mg.gov.br
saude@setubinha.mg.gov.br
cras@setubinha.mg.gov.br
obras@setubinha.mg.gov.br

do sistema viário existente e, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes.

§ 3º. Considera-se **remembramento** o agrupamento de lotes contíguos (vizinhos) para a constituição de unidades maiores.

§ 4º. Considera-se lote o **terreno servido de infraestrutura básica** cujas características atendam às diretrizes definidas pelos parâmetros urbanísticos definidos por esta lei.

§ 5º. Considera-se **infra-estrutura básica** os equipamentos urbanos de: escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, bem como, vias de circulação, pavimentadas ou não.

Art. 6º - Para as zonas urbanas e de expansão urbana do município, fica estabelecido que o lote mínimo deve ter dimensão não inferior a 250,00m², não podendo este ser desmembrado.

§ 1º - Os casos de desmembramento não poderão gerar lotes menores que o mínimo estabelecido no caput deste artigo.

§ 2º - O lote mínimo deverá ter a testada frontal mínima equivalente a 10,00m (dez metros).

§ 3º - Os loteamentos para construção de habitação popular, implantados por órgãos de financiamento oficial, poderão ter lotes de dimensões diferentes dos parâmetros definidos para a zona onde estiver inserido, respeitando-se a área mínima de duzentos e cinquenta metros quadrados (250,00m²) e, testada (frente) mínima de dez metros (10,00m).

§ 4º - Na área rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Art. 7º - Os quarteirões deverão ter dimensão máxima equivalente a 200,00m (duzentos metros).

Art. 8º - Não será permitido o **PARCELAMENTO DO SOLO** nas seguintes áreas e condições:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública (aterros sanitários, lixões, etc);

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, referentes a terraplenagem;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;

V - em áreas de preservação permanente, de preservação de mananciais hídricos e fundos de vales, assim definidos em Lei.

VI - onde os níveis de poluição impeçam condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.

§ 1º - As áreas não passíveis de parcelamento devem ser identificadas no projeto e ter destinação adequada, a ser sugestionado pelo empreendedor, porém, definida pelo Poder Executivo, de modo a se evitar que sejam invadidas ou se tornem áreas de risco efetivo.

§ 2º - Nos casos de parcelamento de áreas com declividade superior a 20% (vinte por cento), deverá ser apresentado laudo geológico-geotécnico com respectiva anotação de responsabilidade técnica – ART atestando a viabilidade de edificar-se no local;

§ 3º - As áreas classificadas como Zonas de Preservação Ambiental não poderão ser objeto de loteamento e desmembramento, permitido apenas o remembramento, porém, somente para a implantação de áreas livres de uso público tais como parques, praças e similares.

Art. 9º - As propostas de loteamentos deverão estar acompanhadas de projeto urbanístico delimitando áreas contíguas para equipamentos urbanos, comunitários e para áreas verdes.

§ 1º - Os equipamentos urbanos citados no caput deste artigo referem-se à disponibilização de:

- I - vias de circulação do loteamento;
- II - demarcação dos lotes, quadras e logradouros;
- III - sistema de escoamento das águas pluviais;
- IV - água potável canalizada;
- V - esgoto integrado à rede coletora do Município ou outra solução aceitável de coleta e tratamento;
- VI - rede de iluminação pública;
- VII - pavimentação asfáltica ou outra equivalente (bloquet), meio-fio e sarjeta;
- VIII - paisagismo ou ajardinamento de, pelo menos, uma praça ou no mínimo, quatrocentos metros quadrados (400,00m²) de área contígua destinada a esse fim, bem como, dos canteiros centrais de vias inseridas no loteamento;
- IX - sistema de hidrantes públicos, conforme Instrução Técnica atualizada do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais.

§ 2º - As obrigações do loteador, enumeradas nesta lei, deverão ser por ele cumpridas, às próprias custas, sem ônus para o Município.

Art. 10 - As vias que compõem o sistema viário deverão estar detalhadas no projeto de loteamento e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I. Terraplanagem;
- II. Meio-fio;
- III. Drenagem de águas pluviais;
- IV. Pavimentação.

§ 1º - Além do detalhamento a que se refere o caput deste artigo, o Município poderá fazer outras especificações a fim de garantir a sustentabilidade do empreendimento.

§ 2º - As redes de distribuição de esgoto e de distribuição de água deverão ser construídas sob o sistema viário.

§ 3º - Nos casos em que não for possível a conexão com a rede pública de coleta de esgotos será aceita a instalação de fossas sépticas individuais.

§ 4º - as vias locais do loteamento, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local de acordo com a legislação;

Art. 11 - O loteador somente poderá iniciar a comercialização dos lotes após:

I - a aprovação do projeto urbanístico pelo Poder Executivo, incluindo o cronograma para implantar os equipamentos urbanos, atendendo a legislação federal;

II - apresentar ao Poder Executivo municipal, as garantias necessárias à implantação dos equipamentos urbanos, assim definidos no artigo anterior.

§ 1º - Todo projeto de parcelamento do solo urbano, será submetido à análise e aprovação da Secretaria de Administração, através do Departamento de Planejamento Urbano, após ouvidos os órgãos e concessionárias responsáveis pela gerência de implantação de equipamentos urbanos e, verificação de atendimento dos parâmetros definidos por legislações específicas.

§ 2º - O ônus da implantação e execução dos equipamentos urbanos do loteamento fica a cargo do loteador/ empreendedor, após aprovação do respectivo projeto, pelos órgãos competentes.

Art. 12 - Cabe ao Município ou a seus concessionários ou permissionários:

I. Disponibilizar os pontos de conexão (rede de água, luz, telefone, etc.) necessários para a implantação, pelo loteador/ empreendedor, dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento;

II. A implantação dos elementos de infra-estrutura complementar não exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;

III. A operação e a manutenção:

a) da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos;

b) das áreas destinadas a uso público nos loteamentos.

Art. 13 - Poderá ser exigida garantia do empreendedor para a execução das obras de infraestrutura básicas necessárias, podendo este, optar entre qualquer uma das seguintes modalidades:

I. Lotes caucionados;

II. Seguro garantia;

III. Glebas em outras áreas, desde que possam ser objeto de urbanização nos termos desta Lei;

IV. Lotes em outros empreendimentos;

V. Fiança bancária.

§ 1º - A garantia oferecida deverá ser igual ou superior ao valor orçado no cronograma físico-financeiro de execução da infraestrutura.

§ 2º - A forma de cálculo das obras de infraestrutura será fixada pela Administração municipal.

Art. 14 - A liberação da garantia ao empreendedor somente ocorrerá depois que as obras de infraestrutura forem devidamente vistoriadas pelos órgãos municipais competentes e aceitas pelo Município.

§ 1º - Fica assegurada a liberação proporcional das garantias oferecidas pelo empreendedor, de acordo com a evolução e execução parcial das obras, desde que devidamente vistoriadas pelos órgãos municipais competentes e, aceitas pelo Município.

§ 2º - Findo o prazo fixado no cronograma físico-financeiro, o Município providenciará a realização das Obras, por ventura, não executadas ou não concluídas pelo loteador, promovendo o levantamento das importâncias despendidas e atualizadas monetariamente, para a execução das garantias eventualmente oferecidas.

Art. 15 - A Prefeitura somente receberá para a oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 16 - Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovados pela Prefeitura Municipal, em conformidade com esta Lei.

Parágrafo único - As alterações que porventura tiverem de ser introduzidas em projetos já aprovados ou parcelamentos do solo existentes ficarão sujeitos às exigências desta Lei.

Art. 17 - Nas desapropriações não se indenizarão às benfeitorias ou construções realizadas em LOTES ou LOTEAMENTOS irregulares, nem se considerarão como terrenos loteáveis para fins de indenização, as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como LOTEAMENTOS URBANOS ou de URBANIZAÇÃO específica.

Art. 18 - Fica sujeito à cassação de Alvará, embargo administrativo da obra ou serviços e, a aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de vigência desta Lei:

I - der início, de qualquer modo, não importando o local e fins a que se destinam, ao parcelamento do solo, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei ou, ainda, das normas federais e estaduais pertinentes;

II - der início, de qualquer modo, tempo, lugar e fins a que se destinam, os parcelamentos do solo, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo municipal de Licença.

§ 1º - A partir do ato de comunicação da Prefeitura, o infrator terá 30 (trinta) dias para o integral cumprimento das obrigações constantes desta Lei.

§ 2º - A multa será de 100 (cem) vezes o valor da Unidade Fiscal adotada pelo Município, em casos de infrações ao presente artigo (incisos I e II), dobradas em caso de reincidência comprovada.

Gabinete do Prefeito

§ 3º - O pagamento da multa não eximirá o responsável infrator de cumprir as determinações legais referentes ao parcelamento do solo, obras e demais serviços, de acordo com as disposições desta Lei e, legislação correlata.

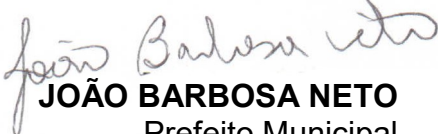
§ 4º - A aplicação das penalidades previstas, não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para a regularização da situação.

Art. 19 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei, serão apreciados pelo órgão competente de Planejamento da Prefeitura, a qual é atribuída também a competência para estudar e definir os elementos técnicos necessários a toda atividade normativa, decorrente da presente Lei.

Art. 20 - O órgão competente do Município, poderá estabelecer normas complementares à presente Lei.

Art. 21 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Setubinha (MG), 21 de junho de 2013



JOÃO BARBOSA NETO
Prefeito Municipal