



Prefeitura Municipal de Andradadas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradadas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º 21, DE 24 DE JULHO DE 2020.



**Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação
do Solo no Município de Andradadas e dá
outras providências.**

Faço saber que a Câmara Municipal de Andradadas aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I

Das Indicações Básicas e Formas de Parcelamento do Solo Urbano

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos atenderá aos princípios, objetivos, estratégias e diretrizes do Plano Diretor Municipal, à legislação federal, estadual e municipal aplicável e aos comandos desta Lei.

Parágrafo único. As disposições desta Lei aplicam-se às áreas delimitadas pelo perímetro urbano e de expansão urbana.



Prefeitura Municipal de Andradás, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 2º O parcelamento do solo urbano no Município poderá ser promovido mediante as seguintes formas:

I - loteamento - caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à 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;

II - desmembramento - caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à 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;

III - desdobro de lote – é a divisão do lote para formação de novos lotes, com frente para via oficial de circulação já existente, sem abertura de novas vias e nem prolongamento das já existentes;

IV - remembramento/unificação – é a soma de dois ou mais lotes ou glebas, para a formação de novo lote ou área única.

Art. 3º A intenção de parcelar só será concretizada com abertura do processo de licenciamento e mediante as seguintes precondições essenciais:

I - o empreendimento resultar na ocupação de lotes e glebas vagos no interior da malha urbana consolidada do Município ou em contiguidade imediata a esta, desde que em área inserida no perímetro urbano ou área de urbanização específica;

II - em qualquer zona urbana, depois de verificadas as condições de viabilidade e apresentadas propostas pelo empreendedor público ou privado que garantam



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



todas as condições e soluções para provimento dos serviços e implantação de redes de
infraestrutura e articulação com o sistema viário existente, ou seu eventual
prolongamento, bem como para adoção de medidas para preservação ambiental e do
patrimônio histórico e cultural, caso necessário, tudo a ser providenciado à custa do
interessado;

III - averiguada a necessidade de imposição do Estudo de Impacto de
Vizinhança (EIV).

Seção II

Dos Limites e Vedações

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos é:

I - dependente de dispositivo legal que delimita os perímetros da
expansão urbana da sede e dos distritos para fins de aplicação da legislação urbanística e
demais instrumentos de desenvolvimento urbano, conforme o Macrozoneamento e o
artigo 3º da Lei Federal n.º 6.766/79, mediante estudos para a delimitação de Zonas de
Urbanização Específica;

II - vinculado às deliberações do Estudo de Impacto de Vizinhança
(EIV), quando aplicável;

III - vinculado às deliberações do processo de licenciamento ambiental,
quando aplicável;

IV - submetido aos comandos da Lei Federal n.º 6.766/79 e suas
alterações e do Estatuto da Cidade.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 5º É vedado o parcelamento do solo urbano:

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

II - em áreas de várzeas que poderão compor área verde, sendo inadmitido lotes e arruamentos nessas áreas. As várzeas (leito maior sazonal dos rios) devem ser preservadas e consideradas nos projetos de parcelamento do solo como áreas não edificantes, respeitando-se as faixas de preservação permanente no entorno das mesmas, não serão admitidos lotes e arruamentos em áreas de várzeas, as quais poderão compor a Área Verde;

III - nas faixas marginais de proteção dos rios, lagos, nascentes ou qualquer corpo d'água, permanentes ou temporários, constituídos como Áreas de Preservação Permanente em lei;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação ou que provoquem danos ao meio ambiente;

V - em terrenos contaminados ou que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados e estejam aptos à ocupação;

VI - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - em terrenos onde a declividade for igual ou superior a 30% (trinta por cento);



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



VIII - que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

Art. 6º Para a aprovação de projeto de parcelamento na área em que se fizer necessária promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-la à ocupação urbana, o promotor do parcelamento do solo 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 pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, devidamente acompanhado de laudo técnico.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Seção I

Do Trato e das Limitações Ambientais do Parcelamento do Solo

Art. 7º A fim de promover a qualidade da expansão urbana e garantir o direito às cidades sustentáveis propugnado na Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, a concepção urbanística dos parcelamentos deverá pautar-se pela mitigação dos impactos decorrentes das alterações fisiográficas ao sítio natural, acomodando o desenho urbano e adequando as soluções de projeto a este, minimizando



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



as intervenções aos regimes naturais de drenagem e à ocorrência de situações de risco pela ocupação do território.

Art. 8º É vedado ao empreendedor 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 para implantação do sistema viário, logradouros públicos e dos elementos do parcelamento, o empreendedor deverá promover a reposição mínima de igual volume de vegetação que for suprimida, dentro ou fora do perímetro do empreendimento, a critério do órgão municipal competente.

§ 2º A obrigação de que trata o § 1º deste artigo não poderá ser deduzida do cálculo percentual da reserva de áreas verdes previstas para o empreendimento, constituindo medida de compensação ambiental.

Art. 9º O parcelamento deve assentar-se sobre o território respeitando as formas do sítio natural onde se localizarem, de maneira a minimizar as alterações deste.

Seção II

Das Áreas Públicas

Subseção I

Da Reserva Mínima e Caracterização das Áreas Públicas



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Art. 10. As áreas públicas são aquelas reservadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e sistema viário.

Art. 11. Os percentuais de reserva obrigatória das áreas públicas serão calculados sobre a área total do empreendimento, a serem transferidas ao Município no ato do registro do parcelamento, conforme previsto na Lei Federal n.º 6.766/79.

§ 1º A soma das áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários, às áreas verdes urbanas e ao sistema de circulação não será inferior a 40% (quarenta por cento) da área total da gleba a parcelar.

§ 2º A Prefeitura Municipal determinará a localização das áreas públicas, das vias de acesso ao empreendimento e a 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 indicação das áreas públicas a reservar levará em conta as necessidades do parcelamento e das áreas adjacentes, com vistas a suprir as demandas por serviços e equipamentos públicos da vizinhança em que estiver localizado.

Art. 12. As áreas públicas reservadas aos equipamentos comunitários e urbanos destinam-se a:

I - equipamentos comunitários:

- a) praça;
- b) área de lazer e/ou esportes;
- c) creche;
- d) escola;



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34
Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br
Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



- e) biblioteca;
- f) equipamento cultural;
- g) posto de saúde;
- h) outros equipamentos de interesse público e social, de mesma natureza e à 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) rede subterrânea de fornecimento de energia elétrica;
- e) sistema de iluminação pública;
- f) provimento de serviços de telefonia e imagens, transmissão de dados e informações digitais e similares;
- g) gás canalizado;
- h) infraestrutura física da mobilidade urbana;
- i) pontos de coleta de resíduos;
- j) outros sistemas ou redes para atendimento do uso industrial ou usos especiais, quando cabível.

Art. 13. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes urbanas, não poderão ter sua finalidade descaracterizada pelo empreendedor ou pelo Poder Público Municipal.

Art. 14. 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 outras áreas similarmente gravadas como não parceláveis integradas ao empreendimento, não poderão ser consideradas como parte das áreas públicas a reservar.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Subseção II

Da Reserva de Áreas Para Implantação de Equipamentos Comunitários e Áreas Verdes

Art. 15. As áreas públicas e institucionais destinadas aos equipamentos comunitários deverão atender aos seguintes requisitos:

I - percentual de reserva igual a, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total da gleba a ser parcelada, sendo este subdividido nas seguintes proporções:

a) 10% (dez por cento) como área verde, sendo possível a inclusão das áreas de preservação permanente no cômputo da referida porcentagem, no limite máximo de 80% (oitenta por cento) da área verde, a critério do Poder Executivo Municipal;

b) 5% (cinco por cento) como área institucional, cuja inclinação não poderá ser superior a 15% (quinze por cento);

c) 25% (vinte e cinco por cento) para o sistema viário e, caso venha a ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou área institucional, a critério do Poder Executivo Municipal.

II - as áreas institucionais e áreas verdes deverão possuir, no mínimo, 15 (quinze) metros de frente para logradouro público;

III - as áreas verdes deverão ser margeadas por vias públicas, não sendo permitido confrontar com fundos de lotes ou vielas;

IV - a praça deverá apresentar ao menos duas testadas voltadas para logradouros distintos e constituir-se no ponto central e aglutinador das atividades ao seu redor.





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Parágrafo único. Na eventual transformação da propriedade rural em urbana, a parcela das áreas destinadas à reserva legal por força do Código Florestal poderá ser mantida vegetada e integrar-se ao percentual de áreas verdes, quando seu parcelamento tiver fins urbanos.

Art. 16. A instalação de faixas para implantação de redes ou vielas no empreendimento só será permitida se estiverem inseridas como áreas não edificantes dentro das áreas dos lotes, com largura mínima de 3m (três metros), descritas no Registro do Imóvel. Nestes lotes, deverão ser mantidas a área útil mínima para cada modalidade de loteamento, sendo a área *non edificandi* destinada a viela acrescida à área mínima do lote.

Art. 17. Quanto ao plantio de árvores, as mudas destinadas à arborização deverão ter no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura.

Art. 18. É de responsabilidade do empreendedor a execução de uma praça, com no mínimo 1/3 da área verde, em local a ser estabelecido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, mediante projeto previamente aprovado pelo órgão competente, contendo:

I - pavimentação;

II - paisagismo;

III - equipamentos básicos (bancos, luminárias e lixeiras);

IV - equipamentos de lazer, a critério do Poder Público:

a) brinquedos (balanço, gangorra, escorredor, gira-gira, etc.);

b) academia ao ar livre (simulador de caminhada, barras, pranchas, etc.).



Prefeitura Municipal de Andradás, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Parágrafo único. É vedada a execução de praça em área de preservação permanente.

Art. 19. As praças e jardins, os parques, a arborização urbana, as áreas de lazer e demais áreas verdes urbanas, deverão distribuir-se pelo parcelamento, atendendo a critérios locacionais que privilegiem o melhor atendimento aos moradores.

Parágrafo único. Entre as praças criadas e/ou existentes em bairros vizinhos e novos loteamentos, deverá ser observado o distanciamento máximo de 500m (quinhentos metros).

Subseção III

Do Sistema Viário

Art. 20. O sistema viário do parcelamento é constituído pelas vias e logradouros destinados à circulação de pedestres, veículos motorizados, inclusive de cargas, e não motorizados, com a finalidade de proporcionar acesso aos lotes e demais espaços que o cercam.

Parágrafo único. A concepção e execução dos projetos implicados com a implantação do sistema de circulação do parcelamento deverão atender às disposições legais vigentes, NBR 9050 quanto às condições de acessibilidade e demais normativas relativas ao sistema viário.

Art. 21. A geometria do sistema viário do parcelamento deverá ser implantada sobre a topografia local, acomodando-se às curvas de nível sempre que possível e/ou indicado, sendo vedado o corte de topo do terreno que resulte em inclinação da via maior que 15% (quinze por cento), evitando grandes movimentações de terra e soluções de corte e aterro que acarretem prejuízos ambientais.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Art. 22. A localização das vias e logradouros destinados ao sistema

de circulação do parcelamento e seus componentes, serão estabelecidos de acordo com as funções que irão desempenhar e definidas pelas seguintes categorias:

I - avenida: via com estrutura voltada para a circulação intensa de veículos leves, pesados e transporte coletivo, contendo, no mínimo, as seguintes dimensões:

- a) 26m (vinte e seis metros) de largura;
- b) duas pistas de rolamento possuindo 9,5m (nove metros e cinquenta centímetros) de largura, cada;
- c) 1m (um metro) de largura, para o canteiro central;
- d) calçadas de 3m (três metros) de largura, em ambos os lados da pista.

II - via local: via com maior fluxo de veículos leves e pessoas, atendendo diretamente ao uso residencial dos empreendimentos, contendo, no mínimo, as seguintes dimensões:

- a) 16m (dezesseis metros) de largura, sendo:
 - 1. 10m (dez metros) de largura, para a pista de rolamento;
 - 2. 3m (três metros) de largura, nas calçadas, em ambos os lados da pista.

III - via de ligação: via que faz a interseção do novo empreendimento para as demais regiões da cidade. Suas dimensões mínimas deverão ser ajustadas conforme carta de viabilidade, desde que não sejam menores que o previsto nos incisos I e II deste artigo;

IV - vias localizadas no interior dos condomínios, obedecerão os parâmetros da legislação específica para estes tipos de parcelamento.



Prefeitura Municipal de Andradás, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 23. No ato da expedição das diretrizes urbanísticas ambientais, o órgão municipal competente indicará a seção transversal, o tipo de pavimentação a adotar e outros requisitos, para as vias que devam integrar a rede viária oficial.

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

I - vias de loteamentos aprovadas e consolidadas;

II - via pública implantada por determinação do Poder Público, dotada de infraestrutura implantada ou a executar, sob sua responsabilidade;

III - demais vias públicas oficiais, existentes ou projetadas, ainda que sem infraestrutura implantada, pelas quais os interessados, às suas expensas, tenham a obrigação de executar as obras necessárias à urbanização.

Art. 24. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se e/ou dar continuidade às vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei.

§ 1º Os ônus das obras necessárias para construção do prolongamento 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.





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



§ 3º Todas as vias de circulação e logradouros do parcelamento deverão ser pavimentadas, preferencialmente, com revestimento que permita a percolação das águas pluviais, sendo obrigatória a sua adoção na construção das calçadas em geral e nas servidões públicas.

Art. 25. Os empreendimentos que tiverem 10 (dez) ou mais quadras deverão possuir, no mínimo, uma avenida.

Parágrafo único. Os empreendimentos com mais de 16 (dezesseis) quadras devem seguir o disposto no *caput*, ficando condicionado o acréscimo no número de avenidas aos parâmetros da carta de viabilidade expedida pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, ou outra que vier substituí-la.

Art. 26. Nos empreendimentos que necessitarem de execução de taludes, os mesmos deverão ser executados dentro dos limites da gleba, ficando limitado a uma inclinação máxima de 45º e altura de 4 (quatro) metros. Em casos de alturas superiores, deverá ser realizada a execução de patamar intermediário horizontal entre os taludes, com no mínimo 2 (dois) metros de largura.

§ 1º Os taludes deverão ter vegetação específica para contenção dos mesmos, a qual deverá ser contemplada no Projeto Paisagístico.

§ 2º A drenagem dos taludes deverá ser contemplada pelo projeto de drenagem do empreendimento.

Art. 27. Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, os projetos de parcelamento localizados às margens de rodovias ou estradas somente poderão ser aprovados pelo Município, após consulta aos órgãos competentes de tutela pelo empreendedor, que indicarão as condições para acesso ao local.





Prefeitura Municipal de Andradás, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



§ 1º Nenhuma divisa de lote, proposto no projeto de parcelamento, 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, será implantada dentro dos limites do parcelamento, reservando-se faixa com a largura requerida pelo órgão de tutela para a sua implantação.

Art. 28. 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. 29. As quadras deverão ser projetadas considerando o limite máximo de 180m (cento e oitenta metros) de comprimento.

Art. 30. Não será permitida a projeção de área remanescente no empreendimento.

Parágrafo único. Áreas remanescentes devem ser desmembradas da gleba a ser parcelada, anteriormente ao requerimento de aprovação do loteamento.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 31. Todos os lotes deverão possuir, pelo menos, uma testada voltada para a via pública, ficando a frente mínima determinada pela modalidade de loteamento a ser executado.

Art. 32. Os lotes de esquina deverão prever o raio mínimo de curvatura de 3,00m (três metros), para lotes que confrontarem com ruas e 5m (cinco metros), para lotes que confrontarem com avenidas.

§ 1º Os lotes de esquina deverão ser acrescidos de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em sua largura, para assegurar que a ocupação do mesmo ocorra de forma isonômica em comparação aos demais.

§ 2º A previsão do parágrafo anterior não se aplica aos empreendimentos aprovados até a entrada em vigor da presente Lei.

Seção IV

Das Faixas de Proteção, Áreas *Non Aedificandi* e Outras Limitações

Art. 33. 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 Lei Federal nº 6.766/79, consideradas *non aedificandi*.

Parágrafo único. Os parcelamentos para fins urbanos que abriguem faixas de domínio deverão reservar faixa adicional de cada lado destas com, no mínimo, 15m (quinze metros) de largura, podendo ser ocupadas pelo sistema de circulação e/ou para implantação de equipamentos urbanos e/ou áreas verdes, a critério do órgão municipal competente, atendidas as imposições previstas nesta Lei em cada caso.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-07

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 34. Ao longo das Áreas de Preservação Permanente e outras unidades de conservação ambiental, 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 estas faixas de proteção, definidas no Plano de Manejo da APA e aos parâmetros aplicáveis definidos em legislação municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO III DOS LOTEAMENTOS

Seção I

Das Modalidades de Loteamentos

Art. 35. O parcelamento do solo urbano municipal do tipo loteamento poderá corresponder as seguintes modalidades:

I - loteamento aberto;

II - loteamento industrial, comercial e de serviços fechados;

III - loteamento de interesse social/popular;

IV - condomínio horizontal de lotes;



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

V - condomínio verde.



Parágrafo único. Fica vedada a possibilidade de execução de duas modalidades de loteamento em um único empreendimento.

Subseção I

Do Loteamento Aberto

Art. 36. Loteamento aberto se caracteriza pela inexistência de fechamento de seu perímetro e consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, dotado dos sistemas de infraestrutura urbana básica como ruas, sistema de esgoto, drenagem e eletrificação.

Subseção II

Do Loteamento Industrial, Comercial e de Serviços Fechados

Art. 37. Loteamento industrial, comercial e de serviços fechados é o empreendimento que se estabelece em glebas de no mínimo 30.000m² (trinta mil metros quadrados), com fechamento em todo o seu perímetro, em conformidade com a Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com lotes de área mínima de 500m² (quinquzentos metros quadrados) e testada não inferior a 15,00m (quinze metros), destinado à construção de edificações com a predominância de atividade industrial, sendo vetado o uso habitacional, de acordo com o disposto nas Leis Federais n.º 6.766/79 e n.º 10.257/2001, que regulamenta o parcelamento do solo para fins urbanos e toda a legislação complementar pertinente, em especial a Lei Federal n.º 12.561, de 25/05/2012.





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Subseção III

Do Loteamento de Interesse Social/Popular

Art. 38. Loteamento de interesse social/popular é aquele destinado à implantação, em zonas definidas pelo Plano Diretor Municipal, de conjuntos habitacionais de interesse social, constituídos por lotes com área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e frente mínima de oito metros.

Subseção IV

Do Condomínio Horizontal de Lotes

Art. 39. Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento projetado segundo os moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes; artigo 8º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e no artigo 3º do Decreto-Lei n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967, onde cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do solo e das outras partes comuns.

Subseção V

Do Condomínio Verde

Art. 40. Condomínio verde é o empreendimento que se estabelece em glebas de no mínimo 20.000m² (vinte mil metros quadrados), com lotes de área mínima de 1.000m² (um mil metros quadrados) e testada não inferior a 20,00m (vinte metros), destinado à construção de edificações de uso residencial, em conformidade com as Leis Federais n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e n.º 12.561, de 25 de maio de 2012.





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO



Art. 41. O projeto deverá ser apresentado em pranchas com formato da série A, contendo margens e indicação de dobradura das folhas e folha de rosto conforme a ABNT NBR 10.068 e ABNT NBR 13.142.

§ 1º As demais documentações apresentadas, que não sejam pranchas contendo o desenho técnico serão obrigatoriamente apresentadas em formato A4.

§ 2º Em caso de utilização de mais de uma prancha para a apresentação completa do projeto, cada uma delas deverá apresentar folha de rosto e ser numerada sequencialmente.

Art. 42. Projetos relativos a questões ambientais deverão ter anuência do CODEMA (Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente) e aprovação realizada por profissional habilitado da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, juntamente com a Seção de Incentivo à Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente, ou outro que vier a substituí-las.

Parágrafo único. Os projetos de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, abastecimento de água, arborização ou intervenções que causem impactos ambientais contemplam a aprovação por parte dos órgãos mencionados no *caput* deste artigo.

Art. 43. A análise da documentação de loteamentos será realizada por comissão designada por portaria para este fim, denominada Comissão de Aprovação de Loteamentos, a ser composta por no mínimo 05 representantes com formação técnica nas áreas de Engenharia Civil, Engenharia Ambiental e Arquitetura e Urbanismo.





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Seção I

Do Projeto de Loteamento

Art. 44. Deverá ser precedido de qualquer empreendimento de loteamentos, condomínios verdes e industriais, comerciais e de serviços fechados, a emissão de documento atestando a viabilidade, solicitado junto ao setor de protocolo do município, onde será analisado e aprovado um anteprojeto com a verificação de todas as questões que envolvem a área pretendida.

Art. 45. Para realização da análise de viabilidade do empreendimento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento, dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal, solicitando a carta de viabilidade;

II - dados do(s) interessado(s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações relevantes);

III - dados do imóvel onde será implantado o empreendimento;

IV - guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;

V - certidão do Registro Imobiliário atualizada, com no máximo 30 (trinta) dias, contados até a data do requerimento;

VI - projeto planialtimétrico;

VII - projeto de divisão de lotes;

VIII - indicação em croqui, da destinação do esgotamento sanitário e águas pluviais.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 46. A carta de viabilidade, expedida pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, estabelecerá os critérios a serem seguidos pelo empreendedor para desenvolvimento das demais peças técnicas e deverá conter, no mínimo:

I - localização das áreas verdes;

II - localização das áreas institucionais;

III - localização das avenidas, rotatórias e conexões viárias com o entorno;

IV - seção das vias;

V - índices urbanísticos previstos para a área.

Art. 47. Para à aprovação do loteamento é necessária à apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento, dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal, solicitando a aprovação do empreendimento e o alvará de licença de obras;

II - dados do(s) interessado(s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações importantes);

III - dados do imóvel onde será implantado o empreendimento;

IV - carta de viabilidade, emitida pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos;

V - guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais



Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

VI - caso o empreendedor seja pessoa jurídica, este deverá apresentar o contrato social da empresa;

VII - certidão do Registro Imobiliário atualizada, com no máximo 30 (trinta) dias, contados até a data do requerimento;

VIII - certidão vintenária, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, que comprove a filiação dos títulos de domínio, durante os últimos vinte anos;

IX - certidão de quitação de tributos Municipais, Estaduais e Federais;

X - laudos de viabilidade, emitidos pelas concessionárias de água potável e energia elétrica;

XI - certidão de licenciamento ambiental;

XII - cronograma físico-financeiro das infraestruturas a serem executadas;

XIII - termo de responsabilidade de execução e garantia das infraestruturas pelo prazo irredutível de 05 (cinco) anos, após o recebimento do empreendimento pela Prefeitura Municipal de Andradas;

XIV - termo de caução de lotes que tenham, no mínimo, o mesmo valor das infraestruturas a serem executadas. A caução poderá ser realizada através de apólice de seguro, aproveitamento de bens externos ao empreendimento ou mediante depósito pecuniário em conta específica;

XV - memorial de cálculo das redes de águas pluviais e esgoto;

XVI - laudo geológico-geotécnico da área do imóvel, acompanhado de sondagem de reconhecimento do mesmo, com sua devida Anotação de Responsabilidade Técnica e planta indicando os locais dos furos de sondagem;





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



XVII - relatório de impacto de vizinhança e plano de gerenciamento de resíduos sólidos;

XVIII - memorial descritivo do empreendimento;

XIX - apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou Registro de Responsabilidade Técnica, para todos os projetos e/ou serviços a serem executados no empreendimento;

XX - empreendimentos que margeiam cursos d'água deverão apresentar laudo hidrológico da área.

§ 1º O loteador deverá protocolizar, junto a Prefeitura Municipal, um relatório mensal de acompanhamento da obra, informando se a execução está em conformidade com o cronograma apresentado, sob pena de multa nos casos de descumprimento de prazos.

§ 2º Serão analisados os casos de atrasos no cronograma de obras, justificados através de requisição realizada por meio de protocolo.

Art. 48. O parcelamento do solo, somente poderá ser iniciado após a aprovação do projeto de loteamento, através de Decreto, emitido pelo Chefe do Poder Executivo e expedição do Alvará de Licença de Obras, emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos ou outra que vier a substituí-la.

§ 1º O Alvará de Licença de Obras terá validade de 02 (dois) anos, podendo ser renovado por igual período, mediante requisição através de protocolo.

§ 2º Os casos de execução de atividades de parcelamento, sem observância da validade prevista no parágrafo anterior, resultarão em pena de multa e embargo do empreendimento.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Art. 49. Para aprovação do loteamento é necessária à apresentação dos seguintes projetos:

I - planta planimétrica do terreno, em escala 1:1000, contendo:

- a)** vegetação natural, nascentes, cursos d'água;
- b)** construções existentes;
- c)** redes elétricas, hidrossanitárias, telecomunicações, gás, etc.;
- d)** informações que possam caracterizar o imóvel.

II - planta altimétrica do terreno, em escala 1:1000, contendo:

- a)** altimetria do terreno natural com curvas de nível locadas de metro a metro;
- b)** altimetria do terreno após modificações com curvas de nível locadas de metro a metro.

III - planta de indicação de cortes e aterros;

IV - planta de situação, demonstrando a área do empreendimento e sua posição em relação à malha urbana, com a referência do Norte Magnético e georreferenciamento (SIRGAS 2000);

V - projeto da rede de águas pluviais, contendo:

- a)** indicação das caixas de captação, caixas de passagem e dimensões da tubulação;
- b)** detalhamento das caixas e demais itens necessários à compreensão do projeto;
- c)** caixa de desaceleração das águas pluviais com detalhes.

VI - projeto de pavimentação e obras complementares, contendo:

- a)** perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros públicos, nas escalas horizontais de 1:1000 e verticais de 1:1000;
- b)** indicação dos graus de declividade da concordância de



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



curvas das larguras e das interseções das vias públicas;

- c) detalhes da pavimentação, com indicação da espessura de cada camada de material utilizado.

VII - projeto da rede de esgoto, indicando locais de captação, lançamento e tratamento:

- a) indicar os pontos de captação, caixas de passagem e dimensões da tubulação;
- b) detalhamento dos poços de visita, caixas cegas e demais itens necessários à compreensão do projeto;
- c) projeto completo da estação de tratamento de esgoto - ETE.

VIII - projeto de arborização das vias, áreas verdes e áreas de proteção permanente, conforme a Lei Ordinária n.º 1.707, de 22 de julho de 2015:

- a) indicando em projeto as espécies adotadas, sua localização, quantidade e demais elementos de informação. Deverá ser contabilizada, no mínimo, uma muda para cada lote do empreendimento, a partir da relação de espécies arbóreas disponibilizada pela Seção de Incentivo à Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente;
- b) projeto de arborização das áreas verdes;
- c) cinturão verde em loteamentos industriais.

IX - projeto da rede de água potável, com detalhes e indicações de tubulações;

X - projeto da rede de distribuição de energia elétrica pública, domiciliar e da rede de iluminação, sendo exigida para esta a adoção de lâmpadas LED (Diodo Emissor de Luz);

XI - projeto completo da praça acompanhado de memorial descritivo;

XII - projeto de sinalização vertical e horizontal de vias;



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



XIII - projeto da divisão de lotes, na escala de 1:1000, com curvas de nível de metro a metro, indicação dos logradouros públicos e divisão das áreas em lotes, contendo:

- a) dimensões exatas de comprimento, largura e área de cada quadra;
- b) dimensões fracionadas do comprimento e largura de cada lote;
- c) indicação numérica dos lotes e alfabética das quadras;
- d) localizações e dimensões das áreas verdes, área institucional e demais usos projetados;
- e) sistema viário, com a indicação dos logradouros e calçadas com as respectivas larguras;
- f) demarcação das áreas *non aedificandi*, faixas de domínio, servidões, estradas municipais, vicinais e outros elementos que constem na gleba, contemplando as dimensões perimétricas e coordenadas geográficas.

Art. 50. Todos os projetos deverão estar acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, e ambos deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e empreendedor/proprietário.

Art. 51. O prazo para expedição da carta de viabilidade será de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data de abertura do protocolo.

Art. 52. O prazo de análise do projeto de loteamento será de 60 (sessenta) dias úteis, contados a partir da data de abertura do protocolo e a reanálise será feita no mesmo prazo, contados de sua apresentação pelo empreendedor.

Art. 53. Aprovado o loteamento pela Prefeitura, o loteador terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena da caducidade do ato de aprovação, acompanhado dos documentos discriminados no Art. 18 da Lei Federal n.º 6.766/79, com as modificações e acréscimos introduzidos pela Lei Federal n.º 9.785/99.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-24

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Subseção I Do Recebimento do Loteamento

Art. 54. O recebimento do empreendimento pela Prefeitura Municipal fica condicionado à:

I - conclusão de todas as obras, conforme projeto aprovado;

II - calçadas e praças executadas nos termos desta Lei e com equipamentos instalados e em pleno funcionamento;

III - logradouros devidamente sinalizados e nomeados de acordo com a Lei de denominação das ruas;

IV - comprovação do plantio das árvores através de laudo munido de acervo fotográfico;

V - redes de abastecimento de água potável, energia elétrica e coleta de esgoto e água pluvial em pleno funcionamento;

VI - apresentação do certificado de treinamento de operação da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto), ministrado aos operadores do município ou outros aptos a desempenhar essa função.

Art. 55. Cumpridos os requisitos do artigo anterior, o empreendedor deverá protocolizar o pedido de recebimento do empreendimento pelo Município, apresentando para tanto, os seguintes documentos:

I - requerimento;

II - relatório fotográfico contemplando a execução de todos os projetos aprovados;





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



III - cópia dos registros imobiliários das áreas destinadas ao Município, devidamente averbadas em nome deste;

IV - laudo, com ART ou RRT, atestando que as áreas pertencentes ao Município estão em consonância com projeto aprovado (área total, níveis, dimensões, infraestruturas).

Art. 56. A análise do pedido de recebimento do empreendimento, assim como a expedição do Termo de Recebimento, caberá à Comissão de Aprovação de Loteamentos.

Art. 57. Expedido o Termo de Recebimento, fica o empreendedor responsável, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez, qualidade, eficiência e segurança das obras tanto em razão dos materiais empregados, como do solo e da operação das estações de tratamento de esgoto.

Seção II

Do Projeto de Desmembramento, Desdobro e Unificação/Remembramento

Art. 58. Para aprovação de projeto de desmembramento, desdobro e remembramento/unificação deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento dirigido a Secretaria de Planejamento Urbano, Gestão e Projetos, ou outra que vier a substituí-la;

II - dados do interessado (s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações que julgar pertinentes);

III - dados do imóvel onde será realizado o empreendimento;

IV - procuração;

Projeto de Lei Ordinária n.º 21/2020 – Página n.º 29



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



V - guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;

VI - título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, cuja expedição deverá ser datada em até 30 (trinta) dias corridos, anteriores à data do protocolo;

VII - memorial descritivo, contendo:

- a) finalidade;
- b) localização do imóvel;
- c) proprietários listados no Registro Imobiliário e seus CPF e/ou CNPJ;
- d) descrição do imóvel, antes e após o desmembramento, desdobro ou remembramento/unificação, apresentando as dimensões de suas áreas, descrição perimetria e confrontantes;

VIII - apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou Registro de Responsabilidade Técnica, devidamente assinado(s) pelo(s) responsável(eis) técnico(s) e proprietário do imóvel;

IX - croqui de desmembramento, desdobra ou remembramento/unificação, apresentado em pranchas com formato da série A, com escalas que permitam a perfeita visualização, identificação e compreensão do desenho técnico, contendo os seguintes elementos:

- a) folha de rosto ocupando área de formato A4, localizada na extremidade inferior direita da prancha, contendo minimamente:
 - 1. finalidade, conteúdo e numeração da folha;
 - 2. localização do imóvel;
 - 3. proprietários listados no Registro Imobiliário e seus CPF e/ou CNPJ;
 - 4. dados que possibilitem a qualificação do imóvel: identificação do Registro(s) Imobiliário(s) e, quando houver, número do(s) lote(s) e



Prefeitura Municipal de Andradás, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



identificação da quadra;

5. data;
6. escala e unidade de medida adotada no desenho técnico;
7. quadro de áreas contendo as dimensões do imóvel, antes e depois do procedimento proposto pelo croqui;
8. área para assinatura dos proprietários e responsável técnico;
9. área destinada ao carimbo de aprovação, cuja área mínima deverá ser de 8cm (oito centímetros) x 8cm (oito centímetros).

b) planta de situação, indicando o lote ou gleba urbana na quadra com as suas dimensões, denominação dos lotes e vias limítrofes, sentido do Norte Magnético, amarração feita por meio de cotas das distâncias do lote até a esquina mais próxima, dimensionamento da curvatura da esquina, quando houver, e as larguras de calçadas e leito viário, dimensionados nas extremidades e ponto médio das testadas do imóvel e, caso o imóvel limítrofe seja uma gleba, esta deverá ser identificada por meio da numeração do seu Registro Imobiliário e nome do proprietário;

c) croqui apresentando o imóvel antes e após o desmembramento, desdobra ou remembramento/unificação, com cotas e indicações dos lotes ou glebas, seus confrontantes e demais detalhamentos pertinentes ao perfeito entendimento do desenho técnico.

Art. 59. A frente mínima dos lotes para os casos de desdobra, desmembramento ou remembramento, deverá respeitar o zoneamento no qual o imóvel se encontra inserido.

Art. 60. Em casos de desdobra, desmembramentos ou remembramento/unificação, em loteamentos aprovados após a entrada em vigor desta Lei, os lotes de esquina deverão seguir o disposto no artigo 32.

Art. 61. O prazo de análise do croqui será de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data de abertura do protocolo.

Art. 62. Procedida à análise do croqui e, havendo correções a serem realizadas pelo autor, o responsável pela análise emitirá parecer circunstaciado



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br



das inconformidades encontradas e notificará o interessado para as providências necessárias.

Art. 63. A partir da confirmação, física ou digital, do recebimento da correção do projeto, o autor/executor, no prazo máximo de 60 (sessenta dias) úteis deverá se pronunciar a respeito das inconformidades apontadas.

Parágrafo único. Reapresentado o projeto com as devidas correções, será contado novo prazo para reanálise, nos termos do artigo 61.

Art. 64. Estando a solicitação apta à aprovação, a Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos procederá com a emissão da aprovação do croqui e a emissão da respectiva certidão.

TÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Art. 65. São parâmetros relacionados ao uso e ocupação do solo:

I - zoneamento;

II - coeficiente de aproveitamento;

III - taxa de ocupação;



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



IV - taxa de permeabilidade;

V - gabarito das edificações;

VI - recuos.

Art. 66. O zoneamento da área urbana seguirá os parâmetros estabelecidos na Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017.

Parágrafo único. Os logradouros que por ventura forem utilizados como referência para dividir zoneamentos e os lotes que tiverem a frente voltada para esses logradouros deverão respeitar as diretrizes do zoneamento mais restritivo.

Art. 67. O coeficiente de aproveitamento estabelece o número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

Art. 68. O coeficiente de aproveitamento dos lotes urbanos será correspondente ao zoneamento a que se encontra, devendo estar de acordo com o disposto na Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017.

Art. 69. A taxa de ocupação corresponde à relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno.

Art. 70. A taxa de ocupação para todos os lotes urbanos será fixada de acordo com a tabela constante na Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017.

Parágrafo único. No subsolo será permitida a ocupação maior do que a prevista para a taxa de ocupação do lote, desde que a área ocupada não incida sobre a projeção da área permeável do lote.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 71. Somente 30% (trinta por cento) da área total do quarteirão poderá ser ocupada por edificações que excedam o gabarito máximo indicado pelo zoneamento para o qual o lote está inserido.

Art. 72. A taxa de permeabilidade corresponde à relação percentual entre a área permeável e a área total do lote.

Art. 73. A taxa de permeabilidade para todos os lotes urbanos será fixada de acordo com a tabela constante na Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017.

Art. 74. O gabarito corresponde à distância vertical da edificação, tendo como relação o ponto médio do meio-fio e a parte superior da laje de cobertura, excetua-se a altura do telhado, reservatório de água e casa de máquinas. O limite da altura será correspondente ao zoneamento em que se encontra, devendo estar de acordo com o disposto na Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017.

Art. 75. O recuo corresponde à distância de afastamento de uma edificação em relação às divisas do lote.

Art. 76. O recuo frontal, que determina a distância entre a divisa da linha de frente do lote e a edificação, será fixado em no mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), e deverá ser obedecido mesmo se não houver abertura para essa face, na forma da lei.

§ 1º Em lotes de esquina ou que possuírem divisas com áreas públicas deverão respeitar o recuo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), para ambas as faces.

§ 2º A previsão do parágrafo anterior não se aplica aos empreendimentos aprovados até a data de entrada em vigor desta Lei.





Prefeitura Municipal de Andradás, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 77. Os recuos laterais, que determinam a distância entre as divisas laterais, fundos do lote e a edificação, será fixado em no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações com gabarito de até 6m (seis metros), 2m (dois metros) para edificações com gabarito entre 6,01m (seis metros e um centímetro) e 12m (doze metros) para os que forem superiores a 12,01m (doze metros e um centímetro e um centímetro), devendo obedecer a formula de recuo lateral abaixo:

$$RI = 2 + (\underline{H} - 12)$$

10

Art. 78. Os recuos nas laterais e fundos, quando houver aberturas, deverão respeitar:

I - mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das aberturas paralelas às divisas;

II - mínimo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) das aberturas perpendiculares às divisas.

Art. 79. As edificações com altura de até 6m (seis metros), sem aberturas voltadas para as divisas laterais ou dos fundos, poderão construir adjacente a essas divisas, acima dessa altura, mesmo se não houver abertura na face lateral, desde que seja observado o disposto no artigo 77.

Art. 80. Propostas e pedidos de alterações em imóveis, terrenos e demais edificações, nos entornos de espaços e/ou imóveis de interesse histórico e cultural tombados ou inventariados no Município, deverão passar por análise do colegiado do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural - COMPAC, ficando a cargo do Conselho a expedição de diretrizes ou solicitação de alterações que visem garantir a estabilidade, salubridade e/ou preservação paisagística do bem tombado e/ou inventariado.





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



TÍTULO III

DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES

CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO

Art. 81. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 82. A fiscalização das obras será exercida pelo Município, por intermédio de servidor autorizado e devidamente identificado como fiscal.

Parágrafo único. O Fiscal, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

Art. 83. O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do alvará de licença, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 84. A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.





Prefeitura Municipal de Andradás, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



CAPÍTULO II

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 85. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta a aplicação de multas e embargo, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal.

Art. 86. As multas serão fixadas em UFM - Unidade Fiscal do Município, e cobradas em moeda oficial do Brasil.

Art. 87. Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das legislações Estaduais e Federais;

Pena: embargo imediato e multa de 20.000 (vinte mil) UFM.

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença e projeto aprovado;

Pena: embargo imediato, multa de 10.000 (dez mil) UFM e desfazimento de obras, custeadas pelo executor do loteamento.

III - deixar de seguir cronograma apresentado, não enviar relatórios fotográficos mensais comprovando a execução das etapas, justificativa da inexecução ou ausência de apresentação dos relatórios, ou pedido formal de dilação de prazo.

Pena: multa de 1.000 (um mil) UFM.

IV - recusa da prestação de serviços referente a garantia do



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

empreendimento.



Pena: Multa de 10.000 (dez mil) UFM.

V- Não respeitar os padrões estabelecidos pelo zoneamento, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito das edificações e recuos.

Pena: Embargo imediato e multa de 2.000 (dois mil) UFM. O empreendedor poderá apresentar retificação de projeto no prazo de 15 (quinze) dias úteis após o embargo, desde que a retificação esteja de acordo com as legislações vigentes, sob pena de uma multa de 500 (quinhentas) UFM, além das taxas para análises de projeto e emissão de alvará.

Art. 88. Nas reincidências, as multas serão aplicadas progressivamente, conforme se repita a infração, sempre em dobro ao valor da multa aplicada anteriormente.

Art. 89. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO III DA NOTIFICAÇÃO, DEFESA E RECURSO

Art. 90. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma notificação ao proprietário e/ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder a 20 (vinte) dias úteis, contados da data do recebimento da notificação.





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



§ 1º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação dentro do prazo cedido, será lavrado o competente auto de infração de embargo das obras e aplicação de multa, se estiverem em andamento, e aplicação de multa, para obras concluídas.

§ 2º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos.

§ 3º Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do auto de infração.

Art. 91. A municipalidade, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 92. Para efeitos desta Lei fica considerado como autoridade julgadora competente, em primeira instância, o Gerente da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos e, em segunda instância, o Secretário Municipal de Planejamento Gestão e Projetos.

Art. 93. A defesa será feita por petição que mencionará:

- I -** a qualificação do interessado e endereço para notificação;
- II -** os motivos de fato e de direito que se fundamenta;
- III -** as diligências que o interessado pretende que sejam realizadas, justificando suas razões;
- IV -** o objetivo visado, com referência ao auto de infração, conforme o caso, que questiona.





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



§ 1º A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a pedido do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 2º Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligências para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar parecer técnico ou jurídico.

§ 3º Preparado o processo para decisão, a autoridade julgadora de primeira instância, lavrará decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, resolvendo todas as questões debatidas, se pronunciando quanto à procedência ou improcedência da impugnação.

§ 4º A autoridade julgadora competente declarará a penalidade ou o arquivamento do auto de infração, com justificativa, em despacho fundamentado.

Art. 94. Da decisão administrativa de primeira instância caberá recurso, interposto no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da ciência da decisão de primeira instância.

Parágrafo único. A interposição do recurso será recebida com efeito suspensivo sobre a execução da decisão administrativa.

Art. 95. Os recursos serão decididos pela autoridade julgadora, em segunda instância, no prazo de 10 (dez) dias úteis, depois de ouvida a autoridade recorrida, a qual poderá reconsiderar a decisão anterior, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 96. A decisão administrativa de segunda instância é irrecorrível em sede administrativa.

Art. 97. Quando mantida a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



I - obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição da multa não paga em dívida ativa;

II - manterá as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

Art. 98. Quando entendida insubstancial a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I - autorizará o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, através de requerimento feito pelo interessado;

II - revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 99. A aprovação da modificação de empreendimento corresponde à aprovação de um novo empreendimento, nos termos estabelecidos por esta Lei.

§ 1º A modificação de empreendimento já aprovado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de prévia análise da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos e aval do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Não será permitida a modificação de empreendimento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

Art. 100. Os termos da presente lei não se aplicam aos interessados que tenham entrado com consulta prévia antes da promulgação desta lei.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 101. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Ordinária n.º 628, de 26 de dezembro de 1978, a Lei Ordinária n.º 849, de 28 de abril de 1986, a Lei Ordinária n.º 1.227, de 23 de abril de 1996, o Decreto nº 224, de 15 de fevereiro de 2001 e a Lei Ordinária n.º 1.557, de 15 de abril de 2010.

Prefeitura Municipal de Andradas, aos vinte e quatro dias do mês de julho de 2020.

A blue ink signature of Rodrigo Aparecido Lopes, which appears to be a stylized 'R' and 'L' intertwined.

Rodrigo Aparecido Lopes

Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



MINUTA DA PROPOSTA DE JUSTIFICATIVA

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N° 21 DE 24 DE JULHO DE 2020.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Andradas

Excelsos Vereadores,

O presente Projeto de Lei dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Andradas e dá outras providências.

O tema Parcelamento do Solo Urbano é tratado pela Constituição Federal de 1988 e está presente no inciso VIII do art. 30 e pela Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

A Lei Orgânica Municipal dispõe em seu art. 10, inciso XIII, sobre a competência privativa do Município no planejamento do uso e ocupação do solo em seu território, especialmente em sua zona urbana.

Feitas tais considerações, ressalto que o parcelamento do solo urbano tem como objetivo desenvolver as diferentes atividades urbanas, com a concentração equilibrada dessas atividades e de pessoas no Município, estimulando e orientando o desenvolvimento urbano, mediante o controle do uso e aproveitamento do solo.

Destarte, a proposta em pauta é de suma importância para acompanhar o crescimento da cidade, bem como da sociedade e foi elaborada com todo cuidado e atenção, analisando, especialmente, as pretensões e necessidades dos municípios, observando os princípios legais e constitucionais, em particular a legislação federal.

Outrossim, de acordo com a Constituição Federal os municípios com mais de vinte mil habitantes estão obrigados a definir suas regras urbanísticas, para que



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



possam atender as suas especificidades e necessidades, com o intuito de permitir o crescimento ordenado da cidade.

Logo, diante da necessidade que nossas legislações sobre o tema fossem atualizadas, em 2017 foi aprovado o novo Plano Diretor Estratégico e, encaminhamos há alguns dias o projeto de lei disposto sobre Código de Obras, agora, propomos a revisão da Lei que dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Andradas, que foi editada em 1978.

Cumpre observar que, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), estabelece um processo amplamente participativo da população e de associações representativas dos vários segmentos sociais e econômicos durante as implementações de normas e diretrizes relativas ao desenvolvimento urbano, cito:

Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Nesse sentido, considerando as diretrizes da política urbana previstas no Estatuto da Cidade e, para obter maior segurança jurídica no projeto de lei em comento, seria importante a realização de audiência pública, em conjunto, pelos Poderes Executivo e Legislativo, para que a sociedade possa participar efetivamente desta proposição.

Mister ressaltar que as audiências públicas são importantes na medida em que devolvem uma parcela do poder decisório ao cidadão. Elas permitem aos municípios decidirem sobre seus reais problemas e sobre suas verdadeiras necessidades.





Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº — CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br



Diante do exposto, encaminhamos o projeto de lei em tela para apreciação
e aprovação dessa Colenda Casa de Leis.

Prefeitura Municipal de Andradas, aos vinte e quatro dias do mês de junho de 2020.

Rodrigo Aparecido Lopes

Prefeito Municipal

47
m
PREFEITURA MUNICIPAL
M.G. Andradas 01
FLS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS



SETOR DE PROTOCOLO GERAL
09521/2019 03/09/2019 13:38
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, GESTAO E
SOCIEDADE



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: compras.claudia@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Ofício n.º: 040/2019/Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos

Andradas, 02 de setembro de 2019.

Assunto: **Solicita**

Prezada Senhora,

PROTOCOLIZADO
Sob n.º 09521119

03 SET 2019

ENCARREGADO

Venho pelo presente **SOLICITAR** de Vossa Senhoria a realização da revisão da Lei de Parcelamento do Solo, que encontra-se nos autos do Processo n.º 01989/2019.

Sem mais para o momento e na certeza e poder contar com a compreensão e o atendimento de Vossa Senhoria, desde já antecipo meus melhores votos de estima e apreço, ficando ainda à disposição para maiores esclarecimentos, caso Vossa Senhoria assim julgar necessário.

Atenciosamente,

Cláudia Maria Lanzani Ribeiro

Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos

Ilustríssima Senhora

Dilmara Roberta Diane de Lima

Gerente da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34
Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: planejamento.gerencia@andradas.mg.gov.br
sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Processo n.º 9521/2019

Ilustríssima Senhora

Claudia Maria Lanzani Ribeiro

Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos

Informo que o corpo técnico desta Divisão realizou a revisão da Minuta de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo a qual encontra-se no processo n.º 1989/2019. Foram realizadas algumas modificações na referida minuta para melhoria e otimização dos procedimentos no setor. Segue, o conteúdo da nova minuta para conhecimento.

Solicito que os autos sejam encaminhados a Procuradoria Geral do Município para verificar a legalidade dos itens acrescentados.

Prefeitura Municipal de Andradas, 29 de novembro de 2019.

Dilmara Roberta Diane de Lima

Gerente da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



50
mf

Minuta de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Minuta de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo



Dispõe sobre as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Andradadas aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

Capítulo 1. Parcelamento do Solo

Seção 1. Definições Legais

Art. 1º. Esta lei tem como finalidade disciplinar sobre o parcelamento do solo, seja ele proveniente de zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, que poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou desdobro, observadas as disposições das legislações estaduais e federais.

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

§ 2º. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo zoneamento ou Lei Municipal para a zona em que se situe.

§ 3º. Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, rede de energia elétrica pública, domiciliar e iluminação pública, rede de tratamento de esgoto sanitário, rede de abastecimento de água potável e as vias de circulação pavimentadas.

§ 4º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à 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.

§ 5º. Considera-se desdobra a subdivisão de lote em dois ou mais lotes destinados à edificação.

§ 6º. Considera-se remembramento ou unificação a união de lotes ou áreas distintas em novo lote ou área única, destinados à edificação.

Seção 2. Condições para o Parcelamento do Solo

Art. 2º. Não será permitido o parcelamento do solo:

§ 1º. Em terrenos alagadiços e sujeitos às inundações; as várzeas (leito maior sazonal dos rios) devem ser preservadas e consideradas, nos projetos de parcelamento do solo, como áreas não edificantes, respeitando-se as faixas de preservação permanentes no entorno das mesmas; não serão admitidos lotes e arruamentos em áreas de várzeas, as quais poderão compor a Área Verde.



§ 2º. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

§ 3º. Em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento).

§ 4º. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

§ 5º. Em áreas que se margearem estradas, rodovias, ferrovias, dutos e rede de alta tensão deverão ser apresentados as autorizações e declarações de cada órgão e/ou empresa competente, com as informações referentes à faixa de domínio e possíveis áreas não edificantes.

Seção 3. Requisitos para aprovação de loteamentos

Art. 3º. Deverá ser precedido de qualquer empreendimento de loteamentos, condomínios verdes e industriais, a emissão de documento atestando a viabilidade, solicitada junto ao setor de protocolo do município, onde será analisado e aprovado um anteprojeto com a verificação de todas as questões que envolvem a área pretendida.

Parágrafo único - Para a realização de análise sobre o empreendimento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I. Requerimento dirigido ao Prefeito solicitando a licença, em que conste:
 - a. Dados do(s) interessado(s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações tidas como importantes);
 - b. Dados do imóvel onde será implantado o empreendimento.
- II. Guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;
- III. Título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- IV. Projeto Planiáltimétrico;
- V. Projeto de Divisão de Lotes;
- VI. Indicação, em croqui, da destinação do esgotamento sanitário e águas pluviais.

Art. 4º. A carta de viabilidade estabelecerá os critérios a serem seguidos pelo empreendedor para desenvolvimento das demais peças técnicas.

Art. 5º. Os documentos necessários para aprovação do loteamento são os listados abaixo:

- I. Requerimento dirigido ao Prefeito solicitando a Aprovação do empreendimento e o Alvará de Licença de Obras, em que conste:
 - a. Dados do(s) interessado(s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações tidas como importantes);
 - b. Dados do imóvel onde será implantado o empreendimento.
- II. Carta de viabilidade emitida pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos;
- III. Guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;
- IV. Caso o empreendedor seja pessoa jurídica, este deverá apresentar o contrato social da empresa;
- V. Título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- VI. Certidão vintenária, ou seja, comprovação da filiação dos títulos de domínio desde vinte anos;



- VII. Certidão de quitação de tributos Municipais, Estaduais e Federais;
- VIII. Laudos de viabilidade emitidos pelas concessionárias de água potável e energia elétrica;
- IX. Certidão de licenciamento ambiental;
- X. Cronograma físico-financeiro das infraestruturas a serem executadas;
- XI. Termo de responsabilidade de execução e garantia das infraestruturas, pelo prazo mínimo de cinco anos após o recebimento do empreendimento pela Prefeitura Municipal de Andradas;
- XII. Termo de caução de lotes que tenham no mínimo o mesmo valor das infraestruturas a serem executadas. A caução poderá ser realizada através de apólice de seguro, aproveitamento de bens externos ou internos ao empreendimento, ou deverá ser feito depósito pecuniário em conta específica;
- XIII. Memorial de cálculo das redes de águas pluviais e esgoto;
- XIV. Laudo geológico-geotécnico da área do imóvel, acompanhado de sondagem de reconhecimento do mesmo com suas devidas ARTs e planta, indicando os locais dos furos de sondagem;
- XV. Relatório de impacto de vizinhança e Plano de gerenciamento de resíduos sólidos;
- XVI. Memorial descritivo do empreendimento;
- XVII. Apresentação de ARTs e/ou RRTs para todos os projetos e/ou serviços a serem executados no empreendimento;
- XVIII. Para os empreendimentos que margeiam cursos d'água deverá ser apresentado laudo hidrológico da área.

Parágrafo único - O loteador deverá protocolizar junto a Prefeitura Municipal um relatório mensal de acompanhamento da obra, informando se a execução está em conformidade com o cronograma apresentado, sob pena de multa nos casos de descumprimento de prazos. Serão analisados os casos justificados para possibilidade de concessão para dilação de prazo.

Art. 6º. O parcelamento do solo somente poderá ser iniciado após a aprovação do projeto de loteamento, através do Decreto emitido pelo Executivo Municipal e Alvará de Licença de Obras emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos, ou outra que vier a substituí-la.

§ 1º. Fica excluído da obrigatoriedade da emissão do Decreto os croquis de unificação, desmembramento e retificações de áreas.

§ 2º. O Alvará de Licença de Obras terá validade de um ano, e o mesmo deverá ser renovado anualmente sob pena de multa e embargo do empreendimento.

Art. 7º. Os projetos necessários para aprovação do loteamento são os listados abaixo:

- I. Planta planimétrica do terreno, em escala 1:1000, contendo:
 - a. Vegetação natural, nascentes, cursos d'água;
 - b. Construções existentes;
 - c. Redes elétricas, hidrossanitárias, telecomunicações, gás, etc.;
 - d. Informações que possam caracterizar o imóvel.
- II. Planta altimétrica do terreno, em escala 1:1000, contendo:
 - a. Altimetria do terreno natural com curvas de nível locadas de metro a metro;



- b. Altimetria do terreno após modificações com curvas de nível locadas de metro a metro;

III. Planta de indicação de cortes e aterros;

IV. Planta de situação, demonstrando a área do empreendimento e sua posição em relação à malha urbana, com a referência do Norte Magnético e georreferenciamento (SIRGAS 2000);

V. Projeto da rede de águas pluviais, contendo:

- a. Indicação das caixas de captação, caixas de passagem e dimensões da tubulação;
- b. Detalhamento das caixas e demais itens necessários à compreensão do projeto;
- c. Caixa de desaceleração das águas pluviais com detalhes.

VI. Projeto de pavimentação e obras complementares, contendo:

a. Perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros públicos, nas escalas horizontal de 1:1000 e vertical de 1:1000;

b. Indicação dos graus de declividade da concordância de curvas das larguras e das interseções das vias públicas;

c. Detalhes da pavimentação, com indicação de espessura de cada camada de material utilizado.

VII. Projeto da rede de esgoto, indicando local de lançamento/tratamento e:

- a. Indicar os pontos de captação, caixas de passagem e dimensões da tubulação;
- b. Detalhamento das caixas e demais itens necessários à compreensão do projeto;
- c. Projeto completo da estação de tratamento de esgoto, se for o caso.

VIII. Projeto de arborização das vias, áreas verdes e áreas de proteção permanente:

- a. Uma muda em cada divisa de lotes;
- b. Projeto de arborização nas áreas verdes;
- c. Cinturão verde em loteamentos industriais.

IX. Projeto da rede de água potável, com detalhes e indicações de tubulações;

X. Projeto da rede de distribuição de energia elétrica pública, domiciliar e de iluminação;

XI. Projeto completo da praça acompanhado de memorial descritivo;

XII. Projeto de sinalização vertical e horizontal de vias;

XIII. Projeto da divisão de lotes, na escala de 1:1000, com curvas de nível de metro a metro, indicação dos logradouros públicos e divisão das áreas em lotes, contendo:

- a. Dimensões exatas de comprimento, largura e área de cada quadra;
- b. Dimensões fracionadas do comprimento e largura de cada lote, onde for necessário;
- c. Indicação numérica dos lotes e das quadras;
- d. Localização e dimensões das áreas verdes e demais usos projetados;
- e. Sistema viário, com a indicação dos logradouros e calçadas com as respectivas

larguras.

Art. 8º. Todos os projetos deverão estar acompanhados de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), e ambos deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e empreendedor/proprietário.

Art. 9º. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.



Seção 4. Parâmetros para Loteamentos

4.1. Dos lotes

Art. 10. Todos os lotes deverão possuir testada voltada para o logradouro público, ficando a frente mínima determinada pela modalidade de loteamento a ser executado.

Art. 11. Os lotes de esquina deverão prever o raio de curvatura de 3,00m (três metros) para lotes que confrontarem com ruas, e 5,00m (cinco metros) para lotes que confrontarem com avenidas.

§ 1º. Lotes de esquina deverão ser acrescidos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura, em virtude de haver a necessidade de recuos em ambas as faces do lote.

§ 2º. A previsão do parágrafo anterior não se aplica aos empreendimentos aprovados até a data de sanção da presente Lei.

Art. 12. O loteador deverá executar os ramais de esgoto e abastecimento, deixando pontos com cada uso próximo as divisas dos lotes, nas respectivas calçadas.

§ 1º. Os poços de visita ou caixas de inspeção devem possuir acabamento com tampa no mesmo nível do passeio público, de modo que não necessite realizar intervenções quando necessário a manutenção no local.

§ 2º. As redes coletoras de esgoto e abastecimento de água deverão possuir juntas elásticas nas emendas, ou utilizar qualquer outro material ou método com a mesma ou superior eficácia.

Art. 13. Os empreendimentos deverão implantar redes de baixa, média e alta tensão, transformadores e telecomunicações subterrâneas, ficando externos apenas os sistemas de iluminação pública que obrigatoriamente deverão ser feitos com lâmpadas de LED.

Art. 14. Os lotes deverão possuir áreas e dimensões mínimas para cada modalidade de empreendimento:

- a. Loteamento de Interesse Social: Lotes com área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e com frente mínima de 8,00m (oito metros);
- b. Loteamento Padrão Popular: Lotes com área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados) e com frente mínima de 10,00m (dez metros);
- c. Loteamento Padrão Normal: Lotes com área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) e com frente mínima de 12,00m (doze metros).

Art. 15. Os loteamentos que forem de interesse social, obrigatoriamente deverão ter previsão de implantação de moradias, em no mínimo 80% (oitenta por cento) das áreas de lotes do empreendimento.

Art. 16. Em loteamentos residenciais, todos os lotes deverão ser estritamente destinados a moradia, exceto os localizados na via principal do loteamento, onde estes poderão ser residenciais e/ou comerciais.



4.2. Das quadras e área remanescente

Art. 17. As quadras deverão ser projetadas considerando o limite de 180,00m (cento e oitenta metros) de comprimento.

Art. 18. A área remanescente dos parcelamentos deverá respeitar as seguintes condições:

- I. Ser única para cada empreendimento;
- II. Não possuir área inferior a 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento;
- III. Ser utilizada posteriormente para implantação de loteamento ou condomínio.
- IV. Possuir testada mínima de 26,00m (vinte e seis metros), voltada obrigatoriamente para a via pública.

4.3. Áreas públicas

Art. 19. Áreas públicas são aquelas reservadas ao sistema viário, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes.

Art. 20. O percentual das áreas públicas que serão transferidas ao Município, não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da área a ser parcelada, excluindo a área remanescente.

§ 1º. Serão considerados 25% (vinte e cinco por cento) da área a ser parcelada para o sistema viário, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou área institucional, a critério do Executivo Municipal.

§ 2º. Serão considerados 5% (cinco por cento) da área a ser parcelada como sendo área institucional, cuja inclinação não poderá ser superior a 15% (quinze por cento).

§ 3º. Serão considerados 10% (dez por cento) da área a ser parcelada como a área verde, sendo possível a inclusão das áreas de preservação permanente no cômputo da referida porcentagem, no limite máximo de 80% (oitenta por cento) da área verde, a critério do Executivo Municipal.

§ 4º. Todas as áreas do empreendimento destinadas ao município (área verde, institucional, ETE, vielas, ruas ou outras áreas existentes em projeto), deverão ser devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis em nome do Município.

Art. 21. Só será permitida a instalação de faixas para implantação de redes ou vielas nos empreendimentos, desde que as mesmas encontrem-se inseridas como áreas não edificantes dentro das áreas dos lotes. A largura mínima desta área deverá ser de no mínimo 3,00m (três metros), e esta informação deverá estar descrita na matrícula imobiliária do lote.

Art. 22. As áreas verdes e institucionais deverão ser margeadas por vias públicas, não sendo permitido confrontar com fundos de lotes ou vielas.

Parágrafo único: As áreas institucionais e áreas verdes deverão possuir no mínimo 30,00m (trinta metros) de frente para logradouro público.



57
mf
Art. 23. O plantio das mudas destinadas a arborização deverão ter no mínimo 2,00m (dois metros) de altura.

Art. 24. O empreendedor ficará responsável pela execução de uma praça, de no mínimo 1/3 da área verde. Para tanto a praça não poderá ser executada em área de preservação permanente, conforme projeto aprovado, que deverá conter:

- I. Pavimentação;
- II. Paisagismo;
- III. Equipamentos básicos (bancos, luminárias e lixeiras);
- IV. Equipamentos de lazer a serem instalados:
 - a. Brinquedos (balanço, gangorra, escorredor, gira-gira);
 - b. Academia ao ar livre (simulador de caminhada, barras, pranchas).

Parágrafo único - As quantidades de equipamentos, tipos de pavimentação, paisagismo e local para instalação da praça, deverão ser previamente aprovadas pela Divisão de Planejamento, Gestão e Projetos, ou outro que vier a substituí-la.

Art. 25. O Chefe do Poder Executivo Municipal irá estabelecer a área onde será implantada a praça e área institucional.

Art. 26. Projetos relativos a questões ambientais deverão ter anuência do CODEMA (Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente), e aprovação realizada por profissional habilitado da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, juntamente com a Seção de Incentivo à Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente, ou outro que vier a substituí-lo. Os projetos de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, abastecimento de água, arborização e demais intervenções que causem impactos ambientais, contemplam a aprovação por parte desta Seção.

4.4. Sistema viário

Art. 27. Sistema viário é o espaço público destinado a circulação de pessoas e veículos, com a finalidade de proporcionar o acesso a glebas ou lotes urbanos.

Art. 28. Considera-se via oficial aquela pertencente ao sistema viário existente, que se situe dentro do perímetro urbano e/ou expansão urbana, e apresente as seguintes características:

- I. Vias de loteamentos aprovados já abertas;
- II. Via Pública implantada por determinação no Poder Público, já com infraestrutura implantada, ou com infraestrutura a executar, que seja de responsabilidade da Prefeitura Municipal.
- III. Vias públicas oficializadas ainda sem infraestrutura implantada.

Art. 29. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei.

Art. 30. A localização das vias que devem compor o sistema viário do município será de acordo com as funções que irão desempenhar, e definidas pelas seguintes categorias:



I. Avenida: compõe as vias com estrutura voltada para a circulação intensa de veículos leves e pesados, transporte coletivo, etc. Suas dimensões mínimas são: 26,00m (vinte e seis metros) sendo duas pistas de rolamento possuindo 9,50m (nove metros e cinquenta centímetros) cada, 1,00m (um metro) de canteiro central e calçada de 3,00m (três metros) de largura em ambos os lados da pista.

II. Via local: compõe as vias com maior fluxo de veículos leves e pessoas, atendendo diretamente o uso residencial dos empreendimentos. Suas dimensões mínimas são: 16,00m (dezesseis metros), sendo 10,00m (dez metros) de pista de rolamento e 3,00m (três metros) de calçada em ambos os lados da pista.

III. Via de ligação: compõe as vias de ligação aquelas que fazem a interseção do novo empreendimento para as demais regiões da cidade. Suas dimensões mínimas deverão ser ajustadas conforme carta de viabilidade.

Art. 31. As glebas com testada para via pública poderão desmembrar no máximo 10% (dez por cento) de sua testada, sem que seja realizado projeto de loteamento.

Art. 32. Projetos de sinalização verticais e horizontais de vias públicas deverão ser aprovados pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos e pela Coordenadoria Municipal de Trânsito, ou outros que vierem a substituí-los.

Art. 33. Empreendimentos que possuírem mais de 10 (dez) quadras deverão possuir no mínimo uma avenida. Os empreendimentos com mais de 16 (dezesseis) quadras ficam condicionados à prévia análise da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos e a Coordenadoria Municipal de Trânsito ou outros que vierem a substituí-los.

Art. 34. Os empreendimentos que necessitarem de execução de taludes, os mesmos deverão ser executados dentro dos limites da gleba, ficando limitado a uma inclinação máxima de 45° e altura de 4,00m (quatro metros). Em casos de alturas superiores, deverá ser realizada a execução de patamar intermediário horizontal, com mínimo de 2,00m (dois metros) de largura.

§ 1º. Os taludes deverão ter vegetação específica para contenção dos mesmos, que deverá ser especificada no projeto de arborização.

§ 2º. A drenagem dos taludes deverá ser contemplada pelo projeto de drenagem do empreendimento.

4.5. Recebimento do empreendimento

Art. 35. O recebimento definitivo do empreendimento pela Prefeitura Municipal somente será feito após a conclusão de todas as obras, conforme projeto aprovado e instalação de todos os equipamentos.

§ 1º. As denominações dos nomes dos logradouros serão feitas antes do recebimento do loteamento, pois as placas instaladas deverão possuir o nome definitivo.

§ 2º. Para o recebimento do loteamento, o passeio público e a praça deverão estar executados e com seus equipamentos instalados e em funcionamento.



Art. 36. Será permitido o recebimento parcial do loteamento, desde que o mesmo atenda condições mínimas para que sejam iniciadas as obras de edificações.

§ 1º. Consideram-se requisitos mínimos: pavimentação total, rede de abastecimento de água, redes de águas pluviais, esgoto e energia elétrica, calçada, placas de identificação de logradouros, serviços relacionados à terraplanagem e/ou movimentação de terras.

§ 2º. Enquanto o responsável pela rede de esgoto for do Município, e sendo exigida estação de tratamento de esgoto, a mesma poderá ser construída antes ou após o recebimento parcial do empreendimento, ficando condicionada a sua conclusão para a liberação do habite-se. O empreendedor terá o prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da emissão do recebimento parcial, para apresentar o funcionamento definitivo e efetivo da ETE, ficando condicionado à liberação da caução em casos de não cumprimento de prazos.

§ 3º. Será de responsabilidade do empreendedor, fornecer treinamento de operação da ETE, com emissão de certificado, para operadores do Município ou outros que vierem a desempenhar essa função.

Art. 37. Após recebimento total do empreendimento, o loteador ficará responsável por manter a qualidade, eficiência e operação das estações de esgoto por um prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 38. Para o pedido de recebimento total do empreendimento, o empreendedor deverá realizar um protocolo na Prefeitura Municipal de Andradadas, contendo os documentos descritos abaixo:

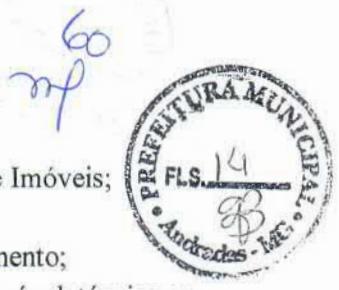
- I. Requerimento;
- II. Relatório fotográfico contemplando a execução de todos os projetos aprovados;
- III. Cópia das matrículas das propriedades pertencentes ao Município;
- IV. Laudo, com ART ou RRT, atestando que as áreas pertencentes ao município estão em consonância com projeto aprovado (área total, níveis, dimensões, infraestruturas).

Art. 39. Somente serão aprovados desmembramentos, desdobros, unificações ou remembramentos em loteamentos que possuírem suas obras totalmente concluídas e recebidas pelo Município.

Seção 5. Parâmetros para Desmembramento e Remembramento

Art. 40. Para aprovação de projeto de desmembramento e remembramento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I. Requerimento dirigido à Secretaria de Planejamento Urbano, Gestão e Projetos, ou outra que vier a substituí-la, em que conste:
 - a. Dados do(s) interessado(s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações tidas como importantes);
 - b. Dados do imóvel onde será realizado o empreendimento.
- II. Guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;



- III. Título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- IV. Memorial descritivo;
 - a. Dados do imóvel anterior e após o desmembramento ou remembramento;
- V. Apresentação de ART e/ou RRT, devidamente assinados pelo responsável técnico e proprietário do imóvel;
- VI. Croqui de desmembramento ou remembramento, apresentados em pranchas, com escalas que permitam a perfeita visualização, identificação e compreensão do projeto, e conforme descrito abaixo:
 - a. Planta de situação na escala 1:500, indicando o lote na quadra com suas dimensões, denominação dos lotes e vias limítrofes, sentido do Norte Magnético, amarração feita por meio de cotas das distâncias do lote até a esquina mais próxima, larguras de calçadas e logradouros públicos.
 - b. Quadro de áreas, contendo as dimensões do imóvel antes do desmembramento e/ou remembramento, e as dimensões após aprovação do croqui;
 - c. Croqui na escala mínima de 1:500, apresentando o imóvel antes e após o desmembramento ou remembramento, com cotas e indicações dos lotes, seus confrontantes e demais detalhamentos pertinentes ao perfeito entendimento do projeto.

Art. 41. A frente mínima dos lotes para os casos de desdobro, desmembramento ou remembramento, deverá respeitar o zoneamento no qual o imóvel está inserido.

Art. 42. Em casos de desdobro, desmembramentos ou remembramento em loteamentos aprovados após a aprovação desta lei, os lotes de esquina deverão seguir o disposto no Art. 11.

Capítulo 2. Uso e Ocupação do solo

Art. 43. São diretrizes relacionadas ao uso e ocupação do solo:

- a. Zoneamento;
- b. Coeficiente de aproveitamento;
- c. Taxa de ocupação;
- d. Taxa de permeabilidade;
- e. Gabarito das edificações;
- f. Recuos.

Art. 44. O zoneamento da área urbana será definido pela divisão prevista no anexo I.

Parágrafo único - Nos logradouros que por ventura forem utilizados como referência para dividir zoneamentos, os lotes que tiverem frente voltada para esses logradouros deverão respeitar as diretrizes do zoneamento mais restritivo.

Art. 45. O Coeficiente de Aproveitamento estabelece o número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

Art. 46. O Coeficiente de Aproveitamento dos lotes urbanos será correspondente ao zoneamento a que se encontra, para tanto deverá ser obedecido o indicado no anexo II.



Art. 47. A Taxa de Ocupação corresponde à relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno.

Art. 48. A Taxa de Ocupação para todos os lotes urbanos será fixada de acordo com a tabela do anexo II.

Parágrafo único - No subsolo será permitida a taxa de ocupação máxima de 90% (noventa por cento) da área do total do lote, desde que os 10% (dez por cento) restantes sejam área permeável comum para todos os pavimentos.

Art. 49. Somente 30% (trinta por cento) da área total do quarteirão poderão ser ocupadas por edificações que excedam o gabarito máximo indicado para o zoneamento no qual o lote está inserido.

Art. 50. A Taxa de Permeabilidade corresponde à relação percentual entre a área permeável e a área total do lote.

Art. 51. A Taxa de Permeabilidade para todos os lotes urbanos será fixada de acordo com a tabela do anexo II.

Art. 52. O Gabarito corresponde à distância vertical da edificação, tendo como relação o ponto médio do meio-fio e parte superior da laje de cobertura, excetua-se a altura do telhado, reservatório de água e casa de máquinas. O limite em altura será correspondente ao zoneamento no qual se encontra, para tanto deverá ser obedecido o indicado no anexo II.

Art. 53. O recuo corresponde à distância de afastamento de uma edificação em relação às divisas do lote.

Art. 54. O recuo frontal que determina a distância entre a divisa da linha de frente do lote e a edificação, será fixado em no mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), que deverá ser obedecido mesmo se não houver abertura para essa face, na forma da lei.

§ 1º. Em lotes de esquina ou que possuírem divisas com áreas públicas, deverão respeitar o recuo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para ambas as faces.

§ 2º. A previsão do parágrafo anterior não se aplica aos empreendimentos aprovados até a data de sanção da presente Lei.

§ 3º. Serão permitidos a utilização de beirais e marquises em balanço com avanço máximo de 1,25m (um metro e vinte cinco centímetros).

§ 4º. Em hipótese alguma as saliências poderão constituir área de piso, ou seja, o limite vertical da edificação enquanto uso se limitará a prumada da edificação considerando o recuo.

Art. 55. Os recuos laterais que determinam a distância entre as divisas laterais e fundos do lote da edificação, serão fixados em no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações com gabarito de até 6,00m (seis metros), 2,00m (dois metros) para edificações com gabarito entre 6,01m (seis metros e um centímetro) e 12,00m (doze metros) e os que forem superiores a 12,01m (doze metros e um centímetro) deverão obedecer a fórmula de recuo lateral abaixo:

$$RI = 2 + (H - 12)$$

10



Art. 56. Os recuos laterais e fundos deverão respeitar:

- I. Mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das aberturas paralelas às divisas;
- II. Mínimo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) das aberturas perpendiculares às divisas.

Art. 57. As edificações com altura de até 6,00m (seis metros), sem aberturas voltadas para as divisas laterais ou dos fundos, poderão construir adjacente a essas divisas; acima dessa altura, mesmo se não houver abertura na face lateral, essas edificações deverão obedecer ao descrito no artigo 55.

Capítulo 3. Penalidades

Art. 58. Pelas infrações às disposições desta Lei, serão aplicadas as seguintes penalidades:

- I. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das Estaduais e Federais;
Pena: Embargo imediato e multa de 20.000 (vinte mil) UFM.
- II. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença e projeto aprovado;
Pena: Embargo imediato, multa de 10.000 (dez mil) UFM e desfazimento de obras.
- III. Não respeitar os padrões estabelecidos pelo zoneamento, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito das edificações e recuos.
Pena: Embargo imediato, demolição do executado em desacordo com o aprovado, multa de 2.000 (dois mil) UFM e desfazimento de obras. O empreendedor poderá apresentar retificação de projeto no prazo de 15 (quinze) dias úteis após o embargo, desde que a retificação esteja em acordo com as legislações vigentes, sob pena de uma multa de 500 (quinhentos) UFM, além das taxas para análise de projeto e emissão de alvará.
- IV. Não seguir cronograma apresentado e não enviar relatórios fotográficos mensais comprovando a execução das etapas.
Pena: Apresentação de justificativas, pedido formal para dilação de prazos e multa de 1.000 (um mil) UFM.
- V. Não executar, no prazo máximo de 12 meses contados a partir da data do recebimento parcial do empreendimento, as infraestruturas e instalação de equipamentos.
Pena: Liberação do caução do empreendimento para o Município e multa de 5.000 (cinco mil) UFM.
- VI. Efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem Alvará de Licença de Obras;
Pena: Embargo imediato e multa de 2.000 (dois mil) UFM.
- VII. Parágrafo único: Nos casos de desobediência ou descumprimento das penas estipuladas nos incisos acima, será aplicada a multa com valor dobrado e a mesma será dobrada em caso de reincidência.



Capítulo 4. Disposições finais

Art. 59. São partes integrantes desta lei os anexos I e II, mapa de macrozoneamento e tabela de ocupação do solo urbano, respectivamente.

Art. 60. A aprovação da modificação de empreendimento corresponde à aprovação de um novo empreendimento, nos termos estabelecidos por esta Lei.

§ 1º. A modificação de empreendimento já aprovado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de prévio exame do Executivo da Prefeitura.

§ 2º. Não será permitida a modificação de empreendimento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

Art. 61. Ficam revogados os anexos I e II da Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017.

Art. 62. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 63. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Andradash, aos vinte e oito dias do mês de novembro de 2019.

Rodrigo Aparecido Lopes

Prefeito Municipal



ANEXO I

MACROZONEAMENTO

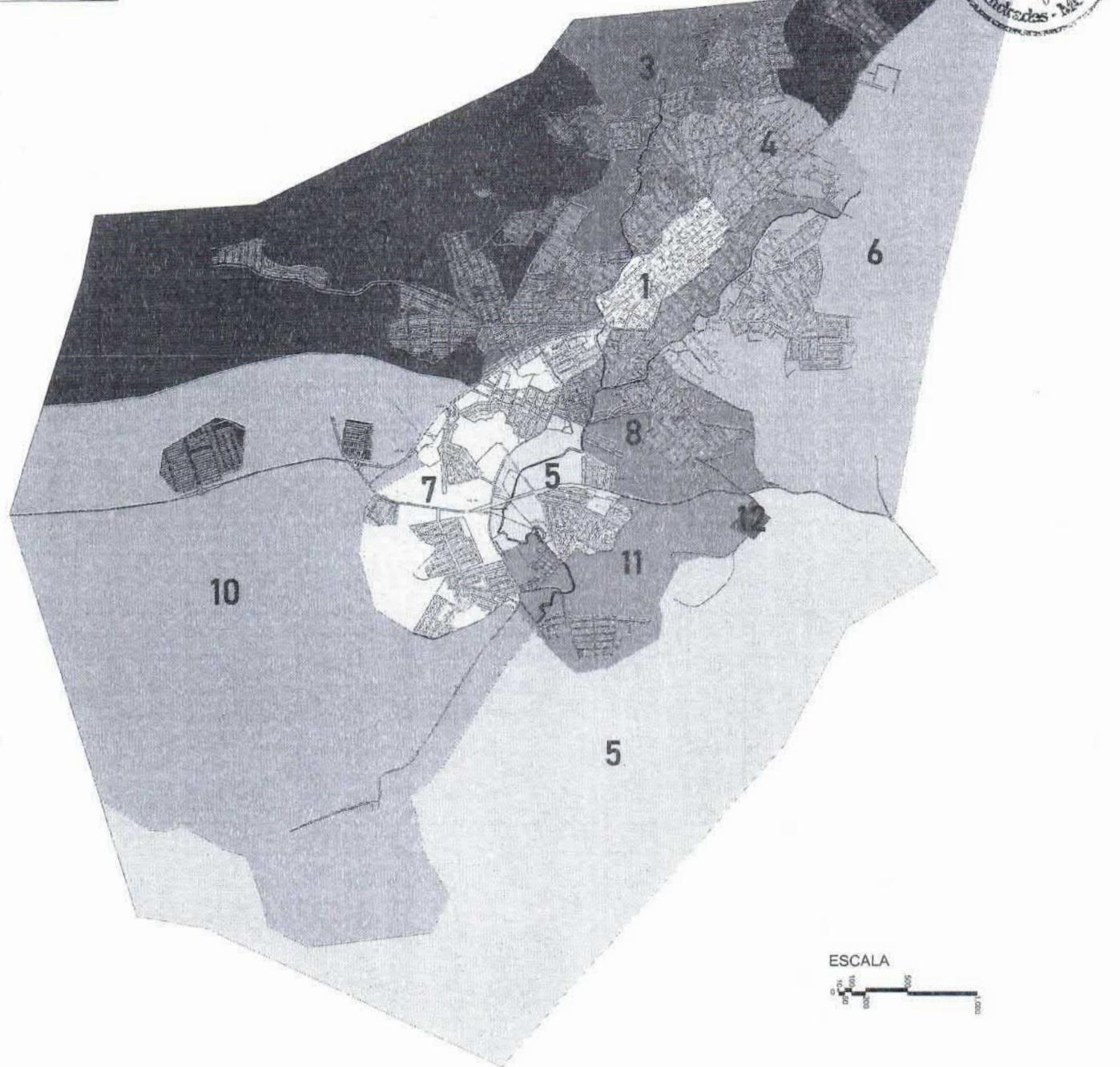


TABELA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

MACROZONAS	LOTE MÍNIMO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (C.A.)				BAIRROS EXISTENTES		BAIRROS APROVADOS POSTERIORMENTE A ESTA LEI		GABARITO (M)	
	ÁREA (M ²)	TESTADA MÍNIMA (M)	MÍNIMO	BÁSICO	LIMITE	MÁXIMO COM OUTORGA	TAXA DE OCUPAÇÃO (T.O) (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (T.P) (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO (T.O) (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (T.P) (%)	LIMITE	MÁXIMA COM OUTORGA
1 ZAR - 1	200,00	10,00	0,2	0,9	3,6	5,4	90	5	70	20	12	18
2 ZAR - 2	300,00	12,00	0,2	0,8	1,6	3,2	80	10	70	20	6	12
3 ZAC - 1	200,00	10,00	0,2	0,8	3,2	4,8	80	10	70	20	12	18
4 ZAC - 2	200,00	10,00	0,2	0,8	1,6	3,2	80	10	70	20	6	12
5 ZAC - 3	200,00	10,00	0,2	0,8	3,2	4,8	80	10	70	20	12	18
6 ZAM - 1	300,00	10,00	0,2	0,8	4,8	6,4	80	10	70	20	18	24
7 ZAM - 2	200,00	10,00	0,2	0,8	4,8	6,4	80	10	70	20	18	24
8 ZAP - 1	200,00	10,00	0,2	0,8	6,4	9,6	80	10	70	20	24	36
9 ZAP - 2	200,00	10,00	0,2	0,8	4,8	6,4	80	10	70	20	18	24
10 ZIE	300,00	12,00	0,2	0,8	3,2	4,8	80	10	80	10	12	18
11 ZEIS	160,00	8,00	0,2	0,8	3,2	4,8	80	10	70	20	12	18
12 ZES	-	-	0,2	0,8	3,2	-	80	10	70	20	12	-
13 ZAD	300,00	12,00	0,2	0,8	1,6	-	80	10	70	20	6	-

Definições do Zoneamento



ZAR 1 e 2 (Zona de Adensamento Restrito): são aquelas onde as condições do meio físico e a sobrecarga de infra-estrutura existente restringem o maior adensamento populacional, sendo permitidos usos residenciais previamente analisados e não-residenciais;

ZAC 1, 2 e 3 (Zona de Adensamento Controlado): são aquelas onde as condições do meio físico e a disponibilidade de infra-estrutura existente requerem maior controle quanto ao adensamento populacional, com o propósito de se evitar sobrecargas desnecessárias, sendo permitidos usos residenciais e não-residenciais previamente analisados;

ZAM 1 e 2 (Zona de Adensamento Médio): são aquelas áreas que possibilitam uma diversidade de usos, respeitando a infraestrutura disponível existente, visando a ocupação moderada;

ZAP 1 e 2 (Zona de Adensamento Preferencial): são aquelas onde as condições do meio físico e disponibilidade de infra-estrutura possibilitam maior adensamento populacional, sendo permitidos usos residenciais e não-residenciais;

ZEIS (Zona Especial de Interesse Social): caracterizam-se por reunir atributos especiais e particulares passíveis de requalificação e melhorias para a ocupação de habitações ou de núcleos de habitações de interesse social, desde que a implantação ou requalificação assegure a melhoria da qualidade ambiental e urbana, bem como de seus habitantes, e são aquelas áreas não-edificadas, necessárias à implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, ou onde se encontrem implantados núcleos habitacionais precários, visando à aplicação de programas de reurbanização e, ou, regularização urbanística e fundiária;

ZIE (Zona Interesse Econômica): compreende porções do território destinadas à instalação de edificações comerciais, industriais e de prestação de serviços ou atividades correlatas. São objetivos desta zona:

- I. Orientar os investimentos para estimular o desenvolvimento da atividade econômica, de forma harmônica com as outras atividades exercidas no Município;
- II. Minimizar os impactos decorrentes das atividades;
- III. Aproveitar a oferta de infraestrutura existente voltada à atividade comercial, industrial e/ou serviços.

ZES (Zona Especial de Segurança): compreende a área onde se localiza o presídio, considerando como cinturão de segurança com o uso restrito a este fim.

ZAD (Zona de Adensamento Distrital): são aquelas direcionadas para os Distritos do Município que são voltados administrativamente à sede. São áreas que possibilitam uma diversidade de uso, respeitando a infraestrutura disponível existente, visando à ocupação moderada.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-33
Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: compras.claudia@andradas.mg.gov.br
sítio oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br



Processo n.º 09521/2019

Data: 03/12/2019

À

Procuradoria Geral do Município

Tendo em vista o presente pedido e as informações apresentadas, bem como a manifestação da senhora Gerente da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, às fls. 03, encaminho os autos a essa doura Procuradoria para fins de análise e emissão de parecer sobre a legalidade da minuta do projeto de revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Cláudia Maria Lanzani Ribeiro

Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos



Prefeitura Municipal de Andradas - Assessoria Jurídica

De: Caio Mário Lana Cavalcanti <caio@carvalhopereirafortini.adv.br>
Enviado em: quarta-feira, 27 de maio de 2020 07:47
Para: Prefeitura Municipal de Andradas - Assessoria Jurídica
Cc: Beatriz Lima; Juliana de Almeida Picinin; Maria Fernanda Pires de Carvalho
Pereira; cristiana fortini
Assunto: RE: Processo 9521/2019

Prezada Carla, bom dia.

Sobre a consulta formulada, seguem as nossas considerações.

I) Em primeiro lugar, enfatiza-se que não se trata de análise vinculativa, razão pela qual se presta tão somente a emitir opinião jurídica acerca da minuta enviada, sem que os termos aqui tratados vinculem o Poder Executivo ou o Poder Legislativo do Município de Andradas, que têm repleta autonomia pra exercer suas funções institucionais. Assim, prioridades de governo, capacidade orçamentária, estratégicas de gestão, opções discricionárias e questões mercadológicas fogem à presente análise, que se limita às questões eminentemente jurídicas.

II) Em segundo lugar, enfatiza-se que a análise realizada se limita às questões jurídicas, não possuindo esta assessoria obrigação ou competência técnica para opinar acerca de elementos outros, a exemplo da pertinência técnica dos dispositivos que envolvem planta panimétrica, planta altimétrica, laudo geológico-geotécnico, dentre outros cujo cerne foge da alçada jurídica. Para tais casos, sugere-se fortemente a realização de estudos específicos junto à área técnica competente, a fim de que se verifique a viabilidade e a pertinência de tais previsões.

III) Sugere-se, ainda, que haja manifestação prévia das demais áreas técnicas afetas ao objeto, bem como prévias discussões de cunho democrático, como a abertura de oportunidade para indagações da população e audiências públicas, que conferirão a legitimidade democrática para o projeto de lei.

IV) Quanto à legalidade e à constitucionalidade da minuta, sugere-se a averiguação das seguintes situações postas, com a finalidade de melhor adequar as disposições ao ordenamento jurídico pátrio: IV.I) o inciso VII do art. 5º da minuta traz a certidão de quitação de débitos tributários enquanto documento imprescindível para a aprovação do loteamento. Sugere-se seja substituída a exigência de certidão de quitação efetiva dos tributos por certidão negativa de débitos tributários, pois, nesse caso, estará abarcada a possibilidade de apresentação de certidão positiva com efeitos de negativa. Afinal, à luz do constitucional devido processo legal, tem o sujeito passivo o direito de discutir os débitos tributários em juízo e, caso efetue quaisquer das hipóteses que ensejam a suspensão do crédito tributário, tem direito de continuar exercendo seus direitos como se adimplente fosse, nos moldes da emissão da certidão positiva com efeitos de negativa; IV.II) o parágrafo único do art. 5º prevê a aplicação de multa ao loteador que não apresentar junto à municipalidade relatório mensal de acompanhamento da obra, no entanto, não há lei qualquer mensuração da referida penalidade pecuniária. Sugere-se, então, que isso seja feito, com o fito de que essa fixação não fique sob o livre alvedrio do administrador público; IV.III) o Capítulo 3, que trata das penalidades, não prevê quais são as nuances do processo administrativo que necessariamente terá de ser instaurado previamente à fixação de qualquer sanção, à luz do contraditório e da ampla defesa que são integralmente aplicáveis em seara administrativa. Sugere-se, então, que seja delineado junto à minuta qual é o iter procedural a ser respeitado, desde a notificação do particular, até prazos para a apresentação de defesa e recursos administrativos.

V) Por fim, frisa-se que alguns pontos importantes não foram desenvolvidos na minuta, e que merecem reflexão sobre a conveniência de inserção, tais como: VI.I) a possibilidade de parcelamento vinculado, que é aquele em que há a aprovação simultânea do parcelamento e da edificação pretendida, tendo em vista potencial grande impacto do empreendimento sobre o cenário urbano; VI.II) a possibilidade de modificação de parcelamento após a sua aprovação e de reparcelamento e, em caso positivo, quais são as hipóteses para tanto; VI.III) esclarecimentos acerca da quota de terreno por unidade habitacional, da taxa

de permeabilidade e das áreas de estacionamento; VI.IV) esclarecimentos acerca das categorias de uso do solo (comercial, industrial, residencial, etc) e seus eventuais impactos; VI.V) se existirão áreas municipais que merecem diretrizes especiais, diversas das regras gerais.

Atenciosamente,



De: Prefeitura Municipal de Andradas - Assessoria Jurídica <assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br>

Enviado: terça-feira, 19 de maio de 2020 16:26

Para: julianapicinin@carvalhopereirarossi.adv.br <julianapicinin@carvalhopereirarossi.adv.br>

Cc: Caio Mário Lana Cavalcanti <caio@carvalhopereirafortini.adv.br>

Assunto: Processo 9521/2019

Prezada Dra. Juliana, boa tarde!

Foi solicitado pela Ilustríssima Secretaria de Planejamento, estudos acerca da revisão da lei de parcelamento de solo, sendo então sugerida pelo setor responsável, a minuta anexada aos autos.

Feitas essas considerações, solicito análise da legalidade da minuta apresentada, bem como sua conformidade com as legislações vigentes.

Atenciosamente.

Carla



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº — CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-84 FLS.

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Processo n.º 09521/2019

Ilma. Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos

Sra. Claudia Maria Lanzani Ribeiro

Face à minuta apresentada nos autos e ainda a manifestação da r. Consultoria (21/22), esta Coordenadora, após reuniões com a Gerente da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, Sra. Dilmara Roberta Diane de Lima, e com o Supervisor da Seção de Geoprocessamento e Ocupação do Solo, Sr. Guilherme de Oliveira Maia, encaminha em anexo, minuta de Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que a critério de Vossa Senhoria e do Excelentíssimo Senhor Prefeito, poderá ser utilizado para o caso em tela.

Atenciosamente.

Andradas, 16 de julho de 2020.

Carla Roberta Bergamin Bizzarro
Coordenadora de Assistência Jurídica



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



LEI Nº....., DE DE DE 2020.

Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e
Ocupação do Solo no Município de
Andradas e dá outras providências

O Prefeito Municipal de Andradas, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO

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 Municipal, à legislação federal, estadual e municipal aplicável e aos comandos desta Lei.

Parágrafo único. As disposições desta Lei aplicam-se às áreas delimitadas pelo perímetro urbano e de expansão urbana.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.472/0001-54

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Art. 2º. O parcelamento do solo urbano no Município poderá ser promovido mediante as seguintes formas:

I. loteamento - caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à 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;

II. desmembramento - caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à 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;

III. desdobro de lote – é a divisão do lote para formação de novos lotes, com frente para via oficial de circulação já existente, sem abertura de novas vias e nem prolongamento das já existentes;

IV. remembramento/unificação – é a soma de dois ou mais lotes ou glebas, para a formação de novo lote ou área única;

Art. 3º. A intenção de parcelar só será concretizada com abertura do processo de licenciamento e mediante as seguintes precondições essenciais:

I. o empreendimento resultar na ocupação de lotes e glebas vagos no interior da malha urbana consolidada do Município ou em contiguidade imediata a esta, desde que em área inserida no perímetro urbano ou área de urbanização específica;

II. em qualquer zona urbana, depois de verificadas as condições de viabilidade e apresentadas propostas pelo empreendedor público ou privado que garantam todas as condições e soluções para provimento dos serviços e implantação de redes de infraestrutura e articulação com o sistema viário existente, ou seu eventual prolongamento, bem como para adoção de medidas para preservação ambiental e do patrimônio histórico e



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



cultural, caso necessário, tudo a ser providenciado à custa do interessado;

III. averiguada a necessidade de imposição do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

SEÇÃO II

DOS LIMITES E VEDAÇÕES

Art. 4º. O parcelamento do solo para fins urbanos é:

I. dependente de dispositivo legal que delimite os perímetros da expansão urbana da sede e dos distritos para fins de aplicação da legislação urbanística e demais instrumentos de desenvolvimento urbano, conforme o Macrozoneamento e o artigo 3º da Lei Federal n.º 6.766/79, mediante estudos para a delimitação de Zonas de Urbanização Específica;

II. vinculado às deliberações do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando aplicável;

III. vinculado às deliberações do processo de licenciamento ambiental, quando aplicável;

IV. submetido aos comandos da Lei Federal n.º 6.766/79 e suas alterações e do Estatuto da Cidade;

Art. 5º. É vedado o parcelamento do solo urbano:

I. em terrenos alagadiços, sujeitos a inundação, erosão ou desmoronamento, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas, a sua segurança e estabilidade.

II. em áreas de várzeas que poderão compor área verde, sendo inadmitido lotes e arruamentos nessas áreas. As várzeas (leito maior sazonal dos rios) devem ser preservadas e consideradas nos projetos de parcelamento do solo como áreas não edificantes,



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



respeitando-se as faixas de preservação permanente no entorno das mesmas, não serão admitidos lotes e arruamentos em áreas de várzeas, as quais poderão compor a Área Verde;

III. nas faixas marginais de proteção dos rios, lagos, nascentes ou qualquer corpo d'água, permanentes ou temporários, constituídos como Áreas de Preservação Permanente em lei;

IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação ou que provoquem danos ao meio ambiente;

V. em terrenos contaminados ou que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados e estejam aptos à ocupação;

VI. em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII. em terrenos onde a declividade for igual ou superior a 30% (trinta por cento);

VIII. que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

Art. 6º. Para a aprovação de projeto de parcelamento em área em que se fizer necessária promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-la à ocupação urbana, o promotor do parcelamento do solo 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 pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, devidamente acompanhado de laudo técnico.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-11

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

SEÇÃO I

DO TRATO E DAS LIMITAÇÕES AMBIENTAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 7º. 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, a concepção urbanística dos parcelamentos deverá pautar-se pela 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.

Art. 8º. É vedado ao empreendedor 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 para implantação do sistema viário, logradouros públicos e dos elementos do parcelamento, o empreendedor deverá promover a reposição mínima de igual volume de vegetação que for suprimida, dentro ou fora do perímetro do empreendimento, a critério do órgão municipal competente.

§2º. A obrigação de que trata o §1.º deste artigo não poderá ser deduzida do cálculo percentual da reserva de áreas verdes previstas para o empreendimento, constituindo medida de compensação ambiental.

Art. 9º. O parcelamento deve assentar-se sobre o território respeitando as formas do sítio natural onde se localizarem, de maneira a minimizar as alterações deste.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



SEÇÃO II

DAS ÁREAS PÚBLICAS

SUBSEÇÃO I

DA RESERVA MÍNIMA E CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 10º. As áreas públicas são aquelas reservadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e sistema viário.

Art. 11. Os percentuais de reserva obrigatória das áreas públicas serão calculados sobre a área total do empreendimento, a serem transferidas ao Município no ato do registro do parcelamento, conforme previsto na Lei Federal n.º 6.766/79.

§1º. A soma das áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários, às áreas verdes urbanas e ao sistema de circulação não será inferior a 40% (quarenta por cento) da área total da gleba a parcelar.

§2º. A Prefeitura Municipal determinará a localização das áreas públicas e das vias de acesso ao empreendimento 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 indicação das áreas públicas a reservar levará em conta as necessidades do parcelamento e das áreas adjacentes, com vistas a suprir as demandas por serviços e equipamentos públicos da vizinhança em que se localizar.

Art. 12. As áreas públicas reservadas aos equipamentos comunitários e urbanos destinam-se a:

- I. equipamentos comunitários;



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



- a)** praça;
- b)** área de lazer e/ou esportes;
- c)** creche;
- d)** escola;
- e)** biblioteca;
- f)** equipamento cultural;
- g)** posto de saúde;
- h)** outros equipamentos de interesse público e social, de mesma natureza e à 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)** rede de fornecimento de energia elétrica;
- e)** sistema de iluminação pública;
- f)** provimento de serviços de telefonia e imagens, transmissão de dados e informações digitais e similares;
- g)** gás canalizado;
- h)** infraestrutura física da mobilidade urbana;
- i)** pontos de coleta de resíduos;
- j)** outros sistemas ou redes para atendimento do uso industrial ou usos especiais, quando cabível.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Art. 13. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes urbanas, não poderão ter sua finalidade descaracterizada pelo empreendedor ou pelo Poder Público Municipal.

Art. 14. 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 outras áreas similarmente gravadas como não parceláveis integradas ao empreendimento, não poderão ser consideradas como parte das áreas públicas a reservar.

SUBSEÇÃO II

DA RESERVA DE ÁREAS PARA IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E ÁREAS VERDES

Art. 15. As áreas públicas e institucionais destinadas aos equipamentos comunitários deverão atender aos seguintes requisitos:

I. percentual de reserva igual a, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total da gleba a ser parcelada, sendo este subdividido nas seguintes proporções:

a) 10% (dez por cento) como a área verde, sendo possível a inclusão das áreas de preservação permanente no cômputo da referida porcentagem no limite máximo de 80% (oitenta por cento) da área verde, a critério do Poder Executivo Municipal;

b) 5% (cinco por cento) como área institucional, cuja inclinação não poderá ser superior a 15% (quinze por cento);

c) 25% (vinte e cinco por cento) para o sistema viário, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou área institucional, a critério do Poder Executivo Municipal.

II. as áreas institucionais e áreas verdes deverão possuir no mínimo 15



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



(quinze) metros de frente para logradouro público.

III. as áreas verdes deverão ser margeadas por vias públicas, não sendo permitido confrontar com fundos de lotes ou vielas;

IV. a praça deverá apresentar ao menos duas testadas voltadas para logradouros distintos e constituir-se no ponto central e aglutinador das atividades ao seu redor.

Parágrafo único. Na eventual transformação da propriedade rural em urbana, a parcela das áreas destinadas à reserva legal por força do Código Florestal, poderá ser mantida vegetada e integrar-se ao percentual de áreas verdes quando do seu parcelamento para fins urbanos.

Art. 16. A instalação de faixas para implantação de redes ou vielas no empreendimento só será permitida desde que se encontrem inseridas como áreas não edificantes dentro das áreas dos lotes, com largura mínima de 3m (três metros) e descritas no Registro do Imóvel. Nestes lotes, deverão ser mantidas a área útil mínima para cada modalidade de loteamento, sendo a área *non edificandi* destinada a via acrecida à área mínima do lote.

Art. 17. Quando do plantio de árvores, as mudas destinadas à arborização deverão ter no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura.

Art. 18. É de responsabilidade do empreendedor a execução de uma praça, de no mínimo 1/3 da área verde, em local a ser estabelecido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal e mediante projeto previamente aprovado pelo órgão competente, contendo:

- I. pavimentação;
- II. paisagismo;
- III. equipamentos básicos (bancos, luminárias e lixeiras);
- IV. equipamentos de lazer, a critério do Poder Público;



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



- a. brinquedos (balanço, gangorra, escorredor, gira-gira, etc.);
- b. academia ao ar livre (simulador de caminhada, barras, pranchas, etc.).

Parágrafo único. É vedada a execução da praça em área de preservação permanente.

Art. 19. As praças e jardins, os parques, a arborização urbana, as áreas de lazer e demais áreas verdes urbanas, deverão distribuir-se pelo parcelamento atendendo a critérios locacionais que privilegiem o melhor atendimento aos moradores.

Parágrafo único. Entre as praças criadas e/ou existentes em bairros vizinhos e novos loteamentos, deverá ser observado o distanciamento máximo de 500m (quinhentos metros).

SUBSEÇÃO III

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 20. O sistema viário do parcelamento é constituído pelas vias e logradouros destinados à circulação de pedestres, veículos motorizados, inclusive de cargas, e não motorizados, com a finalidade de proporcionar acesso aos lotes e demais espaços que o cercam.

Parágrafo único. A concepção e execução dos projetos implicados com a implantação do sistema de circulação do parcelamento deverão atender às disposições legais vigentes, NBR 9050 quanto às condições de acessibilidade e demais normativas relativas ao sistema viário.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 21. A geometria do sistema viário do parcelamento deverá ser implantada sobre a topografia local, acomodando-se às curvas de nível sempre que possível e/ou indicado, sendo vedado o corte de topo do terreno que resulte em inclinação da via maior que 15% (quinze por cento), evitando grandes movimentações de terra e soluções de corte e aterro que acarretem prejuízos ambientais.

Art. 22. A localização das vias e logradouros destinados ao sistema de circulação do parcelamento e seus componentes serão estabelecidos de acordo com as funções que irão desempenhar e definidas pelas seguintes categorias:

I. avenida: via com estrutura voltada para a circulação intensa de veículos leves, pesados e transporte coletivo, contendo, no mínimo, as seguintes dimensões:

- a.** 26m (vinte e seis metros) de largura;
- b.** duas pistas de rolamento possuindo 9,5m (nove metros e cinquenta centímetros) cada;
- c.** 1m (um metro) de canteiro central;
- d.** calçada de 3m (três metros) de largura em ambos os lados da pista.

II. via local: via com maior fluxo de veículos leves e pessoas, atendendo diretamente o uso residencial dos empreendimentos, contendo, no mínimo, as seguintes dimensões:

- a.** 16m (dezesseis metros) de largura, sendo:
 - i.** 10m (dez metros) de pista de rolamento;
 - ii.** 3m (três metros) de calçadas em ambos os lados da pista.

III. via de ligação: via que faz a interseção do novo empreendimento para as demais regiões da cidade. Suas dimensões mínimas deverão ser ajustadas conforme carta de viabilidade, desde que não sejam menores que o previsto no inciso I e II deste artigo.

IV. vias localizadas internas aos condomínios, seguindo os parâmetros da legislação específica para estes tipos de parcelamento.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Art. 23. No ato da expedição das diretrizes urbanísticas e ambientais, o órgão municipal competente indicará a seção transversal, o tipo de pavimentação a adotar e outros requisitos para as vias que devam integrar a rede viária oficial.

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

I. vias de loteamentos aprovadas e consolidadas;

II. via pública implantada por determinação do Poder Público, dotada de infraestrutura implantada ou a executar, sob sua responsabilidade;

III. demais vias públicas oficiais, existentes ou projetadas, ainda que sem infraestrutura implantada, pelas quais os interessados, às suas expensas, tenham a obrigação de executar as obras necessárias de urbanização.

Art. 24. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se e/ou dar continuidade às vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei.

§1º. Os ônus das obras necessárias para construção do prolongamento 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 e logradouros do parcelamento deverão ser pavimentadas preferencialmente com revestimento que permita a percolação das águas pluviais, sendo obrigatória a sua adoção na construção das calçadas em geral e nas servidões públicas.

Art. 25. Os empreendimentos que possuírem 10 (dez) ou mais quadras deverão possuir no mínimo uma avenida.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Parágrafo único. Os empreendimentos com mais de 16 (dezesseis) quadras devem seguir o disposto do caput, ficando condicionado o acréscimo no número de avenidas aos parâmetros na carta de viabilidade expedida pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos ou outra que vier a substituí-la.

Art. 26. Nos empreendimentos que necessitarem de execução de taludes, os mesmos deverão ser executados dentro dos limites da gleba, ficando limitado a uma inclinação máxima de 45° e altura de 4 (quatro) metros. Em casos de alturas superiores, deverá ser realizada a execução de patamar intermediário horizontal entre os taludes, com no mínimo 2 (dois) metros de largura.

§1º. Os taludes deverão ter vegetação específica para contenção dos mesmos, a qual deverá ser contemplada no Projeto Paisagístico.

§2º. A drenagem dos taludes deverá ser contemplada pelo projeto de drenagem do empreendimento.

Art. 27. Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, os projetos de parcelamento localizados às margens de rodovias ou estradas somente poderão ser aprovados pelo Município, após consulta aos órgãos competentes de tutela pelo empreendedor, que indicarão as condições para acesso ao local.

§1º. Nenhuma divisa de lote, proposto no projeto de parcelamento, 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.

Art. 28. Quando o projeto de drenagem requerer valores diferenciados para os parâmetros geométricos verticais da via urbana seja transversalmente ou



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



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. 29. As quadras deverão ser projetadas considerando o limite máximo de 180m (cento e oitenta metros) de comprimento.

Art. 30. Não será permitida a projeção de área remanescente no empreendimento.

Parágrafo único. Áreas remanescentes devem ser desmembradas da gleba a ser parcelada anteriormente ao requerimento de aprovação do loteamento.

Art. 31. Todos os lotes deverão possuir, pelo menos, uma testada voltada para a via pública, ficando a frente mínima determinada pela modalidade de loteamento a ser executado.

Art. 32. Os lotes de esquina deverão prever o raio mínimo de curvatura de 3,00m (três metros) para lotes que confrontarem com ruas e 5m (cinco metros) para lotes que confrontarem com avenidas.

§1º. Os lotes de esquina deverão ser acrescidos de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em sua largura, para assegurar que a ocupação do mesmo ocorra de forma isonômica em comparação aos demais.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



§2º. A previsão do parágrafo anterior não se aplica aos empreendimentos aprovados até a entrada em vigor da presente Lei.

SEÇÃO IV

DAS FAIXAS DE PROTEÇÃO, ÁREAS NON AEDIFICANDI E OUTRAS LIMITAÇÕES

Art. 33. 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 Lei Federal nº 6.766/79, consideradas *non aedificandi*.

Parágrafo único. Os parcelamentos para fins urbanos que abriguem faixas de domínio deverão reservar faixa adicional de cada lado destas com, no mínimo, 15m (quinze metros) de largura, podendo ser ocupadas pelo sistema de circulação e/ou para implantação de equipamentos urbanos e/ou áreas verdes a critério do órgão municipal competente, atendidas as imposições previstas nesta Lei em cada caso.

Art. 34. Ao longo das Áreas de Preservação Permanente e outras unidades de conservação ambiental 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 estas faixas de proteção, definidas no Plano de Manejo da APA e aos parâmetros aplicáveis definidos em legislação municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO III

DOS LOTEAMENTOS



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



SEÇÃO I DAS MODALIDADES DE LOTEAMENTOS

Art. 35. O parcelamento do solo urbano municipal do tipo loteamento, poderá corresponder as seguintes modalidades:

- I. loteamento aberto;
- II. loteamento industrial, comercial e de serviços fechados;
- III. loteamento de interesse social/popular;
- IV. condomínio horizontal de lotes;
- V. condomínio verde.

Parágrafo único. Fica vedada a possibilidade de execução de duas modalidades de loteamento em um único empreendimento.

SUBSEÇÃO I DO LOTEAMENTO ABERTO

Art. 36. Loteamento aberto se caracteriza pela inexistência de fechamento de seu perímetro e consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, dotado dos sistemas de infraestrutura urbana básica como ruas, sistema de esgoto, drenagem e eletrificação.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br



SUBSEÇÃO II

DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL, COMERCIAL E DE SERVIÇOS FECHADOS

Art. 37. Lotamento industrial, comercial e de serviços fechados é o empreendimento que se estabelece em glebas de no mínimo 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), com fechamento em todo o seu perímetro e em conformidade com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com lotes de área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados) e testada não inferior a 15,00 m (quinze metros), destinado à construção de edificações com a predominância de atividade industrial, sendo vetado o uso habitacional, e em conformidade com o disposto nas Leis Federais nº 6.766/79 e nº 10.257/2001, que regulamenta o parcelamento do solo para fins urbanos e toda a legislação complementar pertinente, em especial a Lei Federal nº 12.561, de 25/05/2012.

SUBSEÇÃO III

DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL/POPULAR

Art. 38. Loteamento de interesse social/popular são os destinados à implantação, em zonas definidas pelo Plano Diretor Municipal, de conjuntos habitacionais de interesse social, constituídos por lotes com área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e frente mínima de oito metros.

SUBSEÇÃO IV

DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES

Art. 39. Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento projetado segundo os moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, artigo 8.^º



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do solo e das outras partes comuns.

SUBSEÇÃO V DO CONDOMÍNIO VERDE

Art. 40. Condomínio verde é o empreendimento que se estabelece em glebas de no mínimo 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), com lotes de área mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados) e testada não inferior a 20,00 m (vinte metros), destinado à construção de edificações de uso residencial e em conformidade com as Leis Federais n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e n.º 12.561, de 25 de maio de 2012.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 41. O projeto deverá ser apresentado em pranchas com formato da série A, contendo margens e indicação de dobradura das folhas e folha de rosto conforme a ABNT NBR 10.068 e ABNT NBR 13.142.

§1º. As demais documentações apresentadas, que não sejam pranchas contendo o desenho técnico serão obrigatoriamente apresentadas em formato A4.

§2º. Em caso de utilização de mais de uma prancha para a apresentação completa do projeto, cada uma delas deverá apresentar folha de rosto e ser numerada sequencialmente.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 42. Projetos relativos a questões ambientais deverão ter anuência do CODEMA (Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente) e aprovação realizada por profissional habilitado da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos juntamente com a Seção de Incentivo à Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente, ou outro que vier a substituí-lo. Os projetos de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, abastecimento de água, arborização ou intervenções que causem impactos ambientais contemplam a aprovação por parte dos órgãos mencionados acima.

Art. 43. A análise da documentação de loteamentos será realizada por comissão designada por portaria para este fim, denominada Comissão de Aprovação de Loteamentos, a ser composta por no mínimo 05 representantes com formação técnica nas áreas de Engenharia Civil, Engenharia Ambiental e Arquitetura e Urbanismo.

SEÇÃO I DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 44. Deverá ser precedido de qualquer empreendimento de loteamentos, condomínios verdes e industriais, comerciais e de serviços fechados, a emissão de documento atestando a viabilidade, solicitado junto ao setor de protocolo do município, onde será analisado e aprovado um anteprojeto com a verificação de todas as questões que envolvem a área pretendida.

Art. 45. Para realização de análise de viabilidade do empreendimento deverá ser apresentado os seguintes documentos:

- I. requerimento dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal solicitando a carta de viabilidade;
- II. dados do(s) interessado(s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações relevantes);
- III. dados do imóvel onde será implantado o empreendimento;



Prefeitura Municipal de Andradadas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradadas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



IV. guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;

V. certidão do Registro Imobiliário atualizada com no máximo 30 (trinta) dias contados até a data do requerimento;

VI. projeto planialtimétrico;

VII. indicação em croqui, da destinação do esgotamento sanitário e águas pluviais.

Art. 46. A carta de viabilidade estabelecerá os critérios a serem seguidos pelo empreendedor para desenvolvimento das demais peças técnicas e será expedida pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, e deverá conter, no mínimo:

I. localização das áreas verdes;

II. localização das áreas institucionais;

III. localização das avenidas, rotatórias e conexões viárias com o entorno;

IV. seção das vias;

V. índices urbanísticos previstos para a área.

Art. 47. Para à aprovação do loteamento é necessária a apresentação dos seguintes documentos:

I. requerimento dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal solicitando a aprovação do empreendimento e o alvará de licença de obras;

II. dados do(s) interessado(s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações importantes);

III. dados do imóvel onde será implantado o empreendimento;

IV. carta de viabilidade emitida pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos;

V. guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;

VI. caso o empreendedor ser pessoa jurídica, este deverá apresentar o contrato social da empresa;

VII. certidão do Registro Imobiliário atualizada com no máximo 30 (trinta) dias contados até a data do requerimento;

VIII. certidão vintenária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, que comprove a filiação dos títulos de domínio durante os últimos vinte anos;



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



- IX.** certidão de quitação de tributos Municipais, Estaduais e Federais;
- X.** laudos de viabilidade emitidos pelas concessionárias de água potável e energia elétrica;
- XI.** certidão de licenciamento ambiental;
- XII.** cronograma físico-financeiro das infraestruturas a serem executadas;
- XIII.** termo de responsabilidade de execução e garantia das infraestruturas pelo prazo irredutível de cinco anos após o recebimento do empreendimento pela Prefeitura Municipal de Andradas;
- XIV.** termo de caução de lotes que tenham no mínimo o mesmo valor das infraestruturas a serem executadas. A caução poderá ser realizada através de apólice de seguro, aproveitamento de bens externos ao empreendimento ou deverá ser feito depósito pecuniário em conta específica;
- XV.** memorial de cálculo das redes de águas pluviais e esgoto;
- XVI.** laudo geológico-geotécnico da área do imóvel acompanhado de sondagem de reconhecimento do mesmo com suas devidas Anotação de Responsabilidade Técnica e planta indicando os locais dos furos de sondagem;
- XVII.** relatório de impacto de vizinhança e plano de gerenciamento de resíduos sólidos;
- XVIII.** memorial descritivo do empreendimento;
- XIX.** apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou Registro de Responsabilidade Técnica para todos os projetos e/ou serviços a serem executados no empreendimento;
- XX.** empreendimentos que margeiam cursos d'água deverão ser apresentados laudo hidrológico da área.

§1º. O loteador deverá protocolizar junto a Prefeitura Municipal um relatório mensal de acompanhamento da obra informando se a execução está em conformidade com o cronograma apresentado sob pena de multa nos casos de descumprimento de prazos.

§2º. Serão analisados os casos de atrasos no cronograma de obras, justificados através de requisição realizada por meio de protocolo.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 48. O parcelamento do solo, somente poderá ser iniciado após a aprovação do projeto de loteamento, através do Decreto emitido pelo Chefe do Poder Executivo e expedição do Alvará de Licença de Obras emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos ou outra que vier a substituí-la.

§1º. O Alvará de Licença de Obras terá validade de dois anos e o mesmo deverá ser renovado por período de igual duração, a ser requisitado por meio de protocolo.

§2º. Os casos de execução de atividades de parcelamento sem ou fora do período de validade do alvará resultarão em pena de multa e embargo do empreendimento.

Art. 49. Para aprovação do loteamento é necessária a apresentação dos seguintes projetos:

I. planta planimétrica do terreno, em escala 1:1000, contendo:

- a)** vegetação natural, nascentes, cursos d'água;
- b)** construções existentes;
- c)** redes elétricas, hidrossanitárias, telecomunicações, gás, etc.;
- d)** informações que possam caracterizar o imóvel.

II. planta altimétrica do terreno, em escala 1:1000, contendo:

- a)** altimetria do terreno natural com curvas de nível locadas de metro a metro;
- b)** altimetria do terreno após modificações com curvas de nível locadas de metro a metro;

III. planta de indicação de cortes e aterros;

IV. planta de situação, demonstrando a área do empreendimento e sua posição em relação à malha urbana, com a referência do Norte Magnético e georreferenciamento (SIRGAS 2000);

V. projeto da rede de águas pluviais, contendo:

- a)** Indicação as caixas de captação, caixas de passagem e dimensões da tubulação;
- b)** Detalhamento das caixas e demais itens necessários à



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



compreensão do projeto;

- c) Caixa de desaceleração das águas pluviais com detalhes.

VII. projeto de pavimentação e obras complementares, contendo:

- a) perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros públicos, nas escalas horizontais de 1:1000 e vertical de 1:1000;
- b) indicação dos graus de declividade da concordância de curvas das larguras e das interseções das vias públicas;
- c) detalhes da pavimentação com indicação de espessura de cada camada de material utilizado.

VIII. projeto da rede de esgoto, indicando locais de captação, lançamento e tratamento:

- a) indicar os pontos de captação, caixas de passagem e dimensões da tubulação;
- b) detalhamento dos poços de visita, caixas cegas e demais itens necessários à compreensão do projeto;
- c) projeto completo da estação de tratamento de esgoto - ETE.

VIII. Projeto de arborização das vias, áreas verdes e áreas de proteção permanente;

a) indicando em projeto as espécies adotadas, sua localização e quantidade. Deverá ser contabilizada no mínimo uma muda para cada lote do empreendimento, a partir de relação de espécies arbóreas disponibilizada pela Seção de Incentivo à Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente;

- b) projeto de arborização nas áreas verdes;
- c) cinturão verde em loteamentos industriais.

IX. projeto da rede de água potável com detalhes e indicações de tubulações;

X. projeto da rede de distribuição de energia elétrica pública, domiciliar e de iluminação;

XI. projeto completo da praça acompanhado de memorial descritivo;

XII. projeto de sinalização vertical e horizontal de vias;

XIII. projeto da divisão de lotes, na escala de 1:1000, com curvas de



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



nível de metro a metro, indicação dos logradouros públicos e divisão das áreas em lotes, contendo:

- a) dimensões exatas de comprimento, largura e área de cada quadra;
- b) dimensões fracionadas do comprimento e largura de cada lote;
- c) indicação numérica dos lotes e alfabética das quadras;
- d) localizações e dimensões das áreas verdes, área institucional e demais usos projetados;
- e) sistema viário, com a indicação dos logradouros e calçadas com as respectivas larguras;
- f) demarcação das áreas *non aedicandi*, faixas de domínio, servidões, estradas municipais, vicinais e outros elementos que constem na gleba, contemplando as dimensões perimetéricas e coordenadas geográficas.

Art. 50. Todos os projetos deverão estar acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, e ambos deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e empreendedor/proprietário.

Art. 51. O prazo para expedição da carta de viabilidade será de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data de abertura do protocolo.

Art. 52. O prazo de análise do projeto de loteamento será de 60 (sessenta) dias úteis, contados a partir da data de abertura do protocolo e a reanálise será feita no mesmo prazo contados da apresentação pelo empreendedor.

Art. 53. Aprovado o loteamento pela Prefeitura, o loteador terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena da caducidade do ato de aprovação, acompanhado dos documentos discriminados no artigo 18 da



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Lei Federal n.º 6.766/79, com as modificações e acréscimos introduzidos pela Lei Federal n.º 9.785/99.

SUBSEÇÃO I DO RECEBIMENTO DO LOTEAMENTO

Art. 54. O recebimento do empreendimento pela Prefeitura Municipal fica condicionado à:

- I. conclusão de todas as obras, conforme projeto aprovado;
- II. calçadas e praças executadas nos termos desta Lei e com equipamentos instalados e em pleno funcionamento;
- III. logradouros devidamente sinalizados e nomeados de acordo com a Lei de denominação das ruas;
- IV. comprovação do plantio das árvores através de laudo munido de acervo fotográfico;
- V. redes de abastecimento de água potável, energia elétrica e coleta de esgoto e água pluvial em pleno funcionamento;
- VI. apresentação do certificado de treinamento de operação da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) ministrado aos operadores do município ou outros aptos a desempenhar essa função.

Art. 55. Cumpridos os requisitos do artigo anterior, o empreendedor deverá protocolizar o pedido de recebimento do empreendimento pelo Município, apresentando para tanto, os seguintes documentos:

- I. requerimento;
- II. relatório fotográfico contemplando a execução de todos os projetos aprovados;
- III. cópia dos registros imobiliários das áreas destinadas ao Município,



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



devidamente averbadas em nome deste;

IV. laudo, com ART ou RRT, atestando que as áreas pertencentes ao Município estão em consonância com projeto aprovado (área total, níveis, dimensões, infraestruturas).

Art. 56. A análise do pedido do recimento do empreendimento, assim como a expedição do Termo de Recebimento caberá à Comissão de Aprovação de Loteamentos.

Art. 57. Expedido o Termo de Recebimento do Empreendimento, fica o empreendedor responsável, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez, qualidade, eficiência e segurança das obras tanto em razão dos materiais empregados, como do solo e da operação das estações de tratamento de esgoto.

SEÇÃO II

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E UNIFICAÇÃO/REMEMBRAMENTO

Art. 58. Para aprovação de projeto de desmembramento, desdobra e remembramento/unificação deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- a) requerimento dirigido Secretaria de Planejamento Urbano, Gestão e Projetos, ou outra que vier a substituí-la;
- b) dados do interessado (s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações tidas como importantes);
- c) dados do imóvel onde será realizado o empreendimento.
- d) procuração;
- e) guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;
- f) título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, cuja expedição deverá ser datada em até 30 (trinta) dias corridos anteriores à data do protocolo;
- g) memorial descritivo, contendo:



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



- a. finalidade;
- b. localização do imóvel;
- c. proprietários listados no Registro Imobiliário e seus CPF e/ou

CNPJ;

d. prescrição do imóvel anterior e após o desmembramento, desdobra ou remembramento/unificação, apresentando as dimensões de suas áreas, descrição perimétrica e confrontantes;

h) apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou Registro de Responsabilidade Técnica, devidamente assinados pelo(s) responsável(eis) técnico(s) e proprietário do imóvel;

i) croqui de desmembramento, desdobra ou remembramento/unificação, apresentado em pranchas com formato da série A, com escalas que permitam a perfeita visualização, identificação e compreensão do desenho técnico, e contendo os seguintes elementos:

a. folha de rosto ocupando área de formato A4, localizada na extremidade inferior direita da prancha, contendo minimamente:

i. finalidade, conteúdo e numeração da folha;

ii. localização do imóvel;

iii. proprietários listados no Registro Imobiliário e seus CPF e/ou

CNPJ;

iv. dados que possibilitem a qualificação do imóvel: identificação do Registro(s) Imobiliário(s) e, quando houver, número do(s) lote(s) e identificação da quadra;

v. data;

vi. escala e unidade de medida adotada no desenho técnico;

vii. quadro de áreas, contendo as dimensões do imóvel antes e após o procedimento proposto pelo croqui;

viii. área para assinatura dos proprietários e responsável técnico;

ix. área destinada ao carimbo de aprovação, cuja área mínima deverá ser de 8cm (oito centímetros) x 8cm (oito centímetros);

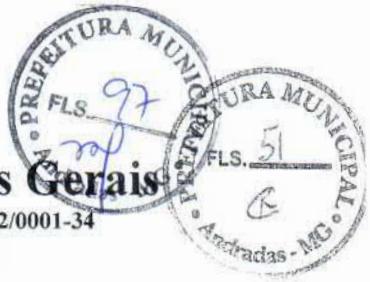


Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



b. planta de situação, indicando o lote ou gleba urbana na quadra com as suas dimensões, denominação dos lotes e vias limítrofes, sentido do Norte Magnético, amarração feita por meio de cotas das distâncias do lote até a esquina mais próxima, dimensionamento da curvatura da esquina, quando houver, e as larguras de calçadas e leito viário, dimensionados nas extremidades e ponto médio das testadas do imóvel.

i. em caso de o imóvel limítrofe ser uma gleba, esta deverá ser identificada por meio da numeração do seu Registro Imobiliário e nome do proprietário;

c. croqui apresentando o imóvel antes e após o desmembramento, desdobra ou remembramento/unificação, com cotas e indicações dos lotes ou glebas, seus confrontantes e demais detalhamentos pertinentes ao perfeito entendimento do desenho técnico.

Art. 59. A frente mínima dos lotes para os casos de desdobra, desmembramento ou remembramento deverá respeitar o zoneamento pelo qual o imóvel está inserido.

Art. 60. Em casos de desdobra, desmembramentos ou remembramento/unificação em loteamentos aprovados após a entrada em vigor desta lei, os lotes de esquina deverão seguir o disposto no artigo 32.

Art. 61. O prazo de análise do croqui será de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data de abertura do protocolo.

Art. 62. Procedida à análise do croqui e, havendo correções a serem realizadas pelo autor, o responsável pela análise emitirá parecer circunstaciado das inconformidades encontradas e notificará o interessado para as providências necessárias.

Art. 63. A partir da confirmação, física ou digital, do recebimento da correção do projeto, o autor/executor, no prazo máximo de 60 (sessenta dias) úteis deverá se



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



pronunciar a respeito das inconformidades apontadas.

Parágrafo único. Reapresentado o projeto com as devidas correções, será contado novo prazo para reanálise, conforme prazo definido no artigo 61.

Art. 64. Estando a solicitação apta à aprovação, a Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos procederá com a emissão aprovação do croqui e emissão da respectiva certidão.

TÍTULO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Art. 65. São parâmetros relacionadas ao uso e ocupação do solo:

- a) zoneamento;
- b) coeficiente de aproveitamento;
- c) taxa de ocupação;
- d) taxa de permeabilidade;
- e) gabarito das edificações;
- f) recuos.

Art. 66. O zoneamento da área urbana seguirá os parâmetros estabelecidos na Lei Ordinária n.º 176, de 18 de maio de 2017.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-31

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Parágrafo único. Nos logradouros que por ventura forem utilizados como referência para dividir zoneamentos, os lotes que tiverem frente voltado para esses logradouros deverão respeitar as diretrizes do zoneamento mais restritivo.

Art. 67. O coeficiente de aproveitamento estabelece o número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

Art. 68. O coeficiente de aproveitamento dos lotes urbanos será correspondente ao zoneamento a que se encontra, para tanto deverá ser obedecido o indicado na Lei Ordinária n.º 176, de 18 de maio de 2017.

Art. 69. A taxa de ocupação corresponde à relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno.

Art. 70. A taxa de ocupação para todos os lotes urbanos será fixada de acordo com a tabela existente na Lei Ordinária n.º 176, de 18 de maio de 2017.

Parágrafo único. No subsolo será permitido a ocupação maior do que a prevista para a taxa de ocupação do lote, desde que a área ocupada não incida sobre a projeção da área permeável do lote.

Art. 71. Somente 30% (trinta por cento) da área total do quarteirão poderá ser ocupada por edificações que excedam o gabarito máximo indicado para o zoneamento pelo qual o lote está inserido.

Art. 72. A taxa de permeabilidade corresponde à relação percentual entre a área permeável e a área total do lote.

Art. 73. A taxa de permeabilidade para todos os lotes urbanos será fixada de acordo com a tabela existente na Lei Ordinária n.º 176, de 18 de maio de 2017.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Art. 74. O gabarito corresponde à distância vertical da edificação tendo como relação o ponto médio do meio-fio e parte superior da laje de cobertura, excetua-se a altura do telhado, reservatório de água e casa de máquinas. O limite em altura será correspondente ao zoneamento a que se encontra, para tanto deverá ser obedecido o indicado na Lei Ordinária n.º 176, de 18 de maio de 2017.

Art. 75. O recuo corresponde à distância de afastamento de uma edificação em relação às divisas do lote.

Art. 76. O recuo frontal que determina a distância entre a divisa da linha de frente do lote a edificação será fixado em no mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), que deverá ser obedecido mesmo se não houver abertura para essa face, na forma da lei.

§1º. Em lotes de esquina ou que possuírem divisas com áreas públicas deverão respeitar o recuo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para ambas as faces.

§2º. A previsão do parágrafo anterior não se aplica aos empreendimentos aprovados até a entrada em vigor da presente Lei.

Art. 77. Os recuos laterais que determinam a distância entre as divisas laterais e fundos do lote a edificação será fixado em no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações com gabarito de até 6m (seis metros), 2m (dois metros) para edificações com gabarito entre 6,01m (seis metros e um centímetro) e 12m (doze metros) e os que forem superiores a 12,01m (doze metros e um centímetros e um centímetro) deverá obedecer a formula de recuo lateral abaixo:

$$RI = 2 + (\underline{H} - 12)$$

Art. 78. Os recuos laterais e fundos, quando da existência de aberturas, deverão respeitar:



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



I. mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das aberturas paralelas às divisas;

II. mínimo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) das aberturas perpendiculares às divisas;

Art. 79. As edificações com altura até 6m (seis metros) sem aberturas voltadas para as divisas laterais ou dos fundos, poderão construir adjacente a essas divisas, acima dessa altura mesmo se não houver abertura na face lateral, desde que seja seguido o contido no artigo 77.

Art. 80. Propostas e pedidos de alterações em imóveis, terrenos e demais edificações nos entornos de espaços e/ou imóveis de interesse histórico e cultural tombados ou inventariados no Município deverão passar por análise do colegiado do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural - COMPAC, ficando a cargo do Conselho a expedição de diretrizes ou solicitação de alterações que visem garantir a estabilidade, salubridade e/ou preservação paisagística do bem tombado e/ou inventariado.

TÍTULO III

DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES

CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO

Art. 81. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infra-estrutura.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Art. 82. A fiscalização das obras será exercida pelo Município, por intermédio de servidor autorizado e devidamente identificado como fiscal.

Parágrafo Único. O Fiscal, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

Art. 83. O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do alvará de licença, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 84. A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 85. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta a aplicação de multas e embargo, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal.

Art. 86. As multas serão fixadas em UFM - Unidade Fiscal do Município -, e cobradas em moeda oficial do Brasil.

Art. 87. Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I. dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das legislações Estaduais e Federais;



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Pena: embargo imediato e multa de 20.000 (vinte mil) UFM.

II. dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença e projeto aprovado;

Pena: embargo imediato, multa de 10.000 (dez mil) UFM e desfazimento de obras, custeadas pelo executor do loteamento.

III. deixar de seguir cronograma apresentado, não enviar relatórios fotográficos mensais comprovando a execução das etapas, justificativa da inexecução ou ausência de apresentação dos relatórios, ou pedido formal de dilação de prazo.

Pena: multa de 1.000 (um mil) UFM.

IV. recusa da prestação de serviços referente a garantia do empreendimento.

Pena: Multa de 10.000 (dez mil) UFM.

V. Não respeitar os padrões estabelecidos pelo zoneamento, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito das edificações e recuos.

Pena: Embargo imediato e multa de 2.000 (dois mil) UFM. Até O empreendedor poderá apresentar retificação de projeto no prazo de 15 (quinze) dias úteis após o embargo, desde que a retificação esteja em acordo com as legislações vigentes, sob pena de uma multa de 500 (quinhentas) UFM além das taxas para análises de projeto e emissão de alvará.

Art. 88. Parágrafo único. Nas reincidências, as multas serão aplicadas progressivamente, conforme se repita a infração, sempre em dobro ao valor da multa aplicada anteriormente.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Art. 89. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO III DA NOTIFICAÇÃO, DEFESA E RECURSO

Art. 90. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma notificação ao proprietário e/ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 20 (vinte) dias úteis, contados da data do recebimento da notificação.

§1º. No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo cedido, será lavrado o competente auto de infração, de embargo das obras e aplicação de multa, se estiverem em andamento, e aplicação de multa, para obras concluídas.

§ 2º. Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos.

§ 3º. Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do auto de infração.

Art. 91. A municipalidade, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 92. Para efeitos desta Lei fica considerado como autoridade julgadora competente, em primeira instância, o Gerente da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos e, em segunda instância, o Secretário Municipal de Planejamento Gestão e Projetos.

Art. 93. A defesa será feita por petição que mencionará:



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



- I. a qualificação do interessado e endereço para notificação;
- II. os motivos de fato e de direito que se fundamenta;
- III. as diligências que o interessado pretende que sejam realizadas, justificando suas razões;
- IV. o objetivo visado, com referência ao auto de infração, conforme o caso, que questiona.

§ 1º. A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a pedido do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias;

§ 3º. Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligências para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar parecer técnico ou jurídico;

§ 4º. Preparado o processo para decisão, a autoridade julgadora, de primeira instância, lavrará decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

§ 5º. A autoridade julgadora competente, declarará a penalidade ou o arquivamento do auto de infração, com justificativa em despacho fundamentado.

Art. 94. Da decisão administrativa de primeira instância caberá recurso, interposto no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da ciência da decisão de primeira instância.

Parágrafo único. A interposição do recurso será recebida com efeito suspensivo sobre a execução da decisão administrativa.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Art. 95. Os recursos serão decididos pela autoridade julgadora, em segunda instância, no prazo de 10 (dez) dias úteis, depois de ouvida a autoridade recorrida, a qual poderá reconsiderar a decisão anterior, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 96. A decisão administrativa de segunda instância é irrecorrível em sede administrativa.

Art. 97. Quando mantida a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I. obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição da multa não paga em dívida ativa;

II. manterá as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

Art. 98. Quando entendida insubstancial a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I. autorizará o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, através de requerimento feito pelo interessado;

II. revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 99. A aprovação da modificação de empreendimento corresponde à aprovação de um novo empreendimento, nos termos estabelecidos por esta Lei.



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº — CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



§1º. A modificação de empreendimento já aprovado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de prévia análise da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos e aval do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§2º. Não será permitida a modificação de empreendimento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

Art. 100. Os termos da presente lei não se aplicam aos interessados que tenham entrado com consulta prévia antes da promulgação desta lei.

Art. 101. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei n.º 628, de 26 de dezembro de 1978 e demais disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: compras.claudia@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br



Processo n.º 09521/2019

Data: 17/07/2020

Excelentíssimo Senhor
Rodrigo Aparecido Lopes
Prefeito Municipal

Esta Secretaria, através do Ofício n.º 040/2019, protocolizado sob o n.º 09521/2019, solicitou da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos a realização de revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que encaminhou projeto para o referido código (fls. 004/019).

Tal processo foi encaminhado à Procuradoria Geral do Município, que através da Coordenadoria de Assistência Jurídica encaminhou minuta para a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Andradas, conforme fls. 024/61, informando que juntamente com a Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, a Seção de Projetos Especiais e Urbanos, e a Seção de Geoprocessamento e Ocupação do Solo, revisaram e encaminharam para apreciação.

Assim, tendo em vista o inteiro teor do processo supracitado, manifestando esta Secretaria favoravelmente a minuta apresentada, promovo os autos para ciência e superior deliberação de Vossa Excelência.



Cláudia Maria Lanzani Ribeiro

Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos



Prefeitura Municipal de Andradas, Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 — CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 - endereço eletrônico: gabinete@andradas.mg.gov.br

sítio oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br



Processo n.º 9521/2019

À Procuradoria Geral do Município

Defiro conforme parecer da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos.

Encaminho os autos para elaboração do projeto de lei.

Andradas, 17 de julho de 2020.



Rodrigo Aparecido Lopes
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br



Ao Gabinete do Prefeito
Exmo. Sr. Rodrigo Aparecido Lopes

Em atendimento a Vossa solicitação, segue a minuta do Projeto de Lei que dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Andradas e dá outras providências, e justificativa para aprovação.

Andradas, 24 de julho de 2020.

FABIANA Assinado de forma
BERTOLI:06 digital por FABIANA
 BERTOLI:069833696
 88
983369688 Dados: 2020.07.24
 15:34:37 -03'00'

Fabiana Bertoli
Procuradora Geral do Município

MINUTA DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA

Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Andradas e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Andradas aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradasmg.gov.br

CAPÍTULO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I

Das Indicações Básicas e Formas de Parcelamento do Solo Urbano

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos atenderá aos princípios, objetivos, estratégias e diretrizes do Plano Diretor Municipal, à legislação federal, estadual e municipal aplicável e aos comandos desta Lei.

Parágrafo único. As disposições desta Lei aplicam-se às áreas delimitadas pelo perímetro urbano e de expansão urbana.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano no Município poderá ser promovido mediante as seguintes formas:

I - loteamento - caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à 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;

II - desmembramento - caracterizado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à 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;

III - desdobro de lote – é a divisão do lote para formação de novos



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br

lotes, com frente para via oficial de circulação já existente, sem abertura de novas vias e nem prolongamento das já existentes;

IV - remembramento/unificação – é a soma de dois ou mais lotes ou glebas, para a formação de novo lote ou área única.

Art. 3º A intenção de parcelar só será concretizada com abertura do processo de licenciamento e mediante as seguintes precondições essenciais:

I - o empreendimento resultar na ocupação de lotes e glebas vagos no interior da malha urbana consolidada do Município ou em contiguidade imediata a esta, desde que em área inserida no perímetro urbano ou área de urbanização específica;

II - em qualquer zona urbana, depois de verificadas as condições de viabilidade e apresentadas propostas pelo empreendedor público ou privado que garantam todas as condições e soluções para provimento dos serviços e implantação de redes de infraestrutura e articulação com o sistema viário existente, ou seu eventual prolongamento, bem como para adoção de medidas para preservação ambiental e do patrimônio histórico e cultural, caso necessário, tudo a ser providenciado à custa do interessado;

III - averiguada a necessidade de imposição do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Seção II

Dos Limites e Vedações

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos é:

I - dependente de dispositivo legal que delimita os perímetros da



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

expansão urbana da sede e dos distritos para fins de aplicação da legislação urbanística e demais instrumentos de desenvolvimento urbano, conforme o Macrozoneamento e o artigo 3º da Lei Federal nº 6.766/79, mediante estudos para a delimitação de Zonas de Urbanização Específica;

II - vinculado às deliberações do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando aplicável;

III - vinculado às deliberações do processo de licenciamento ambiental, quando aplicável;

IV - submetido aos comandos da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações e do Estatuto da Cidade.

Art. 5º É vedado o parcelamento do solo urbano:

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

II - em áreas de várzeas que poderão compor área verde, sendo inadmitido lotes e arruamentos nessas áreas. As várzeas (leito maior sazonal dos rios) devem ser preservadas e consideradas nos projetos de parcelamento do solo como áreas não edificantes, respeitando-se as faixas de preservação permanente no entorno das mesmas, não serão admitidos lotes e arruamentos em áreas de várzeas, as quais poderão compor a Área Verde;

III - nas faixas marginais de proteção dos rios, lagos, nascentes ou qualquer corpo d'água, permanentes ou temporários, constituídos como Áreas de Preservação Permanente em lei;



Prefeitura Municipal de Andradâs – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação ou que provoquem danos ao meio ambiente;

V - em terrenos contaminados ou que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados e estejam aptos à ocupação;

VI - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - em terrenos onde a declividade for igual ou superior a 30% (trinta por cento);

VIII - que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

Art. 6º Para a aprovação de projeto de parcelamento na área em que se fizer necessária promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-la à ocupação urbana, o promotor do parcelamento do solo 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 pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, devidamente acompanhado de laudo técnico.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS



Prefeitura Municipal de Andradadas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradadas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br

Seção I

Do Trato e das Limitações Ambientais do Parcelamento do Solo

Art. 7º 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, a concepção urbanística dos parcelamentos deverá pautar-se pela 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.

Art. 8º É vedado ao empreendedor 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 para implantação do sistema viário, logradouros públicos e dos elementos do parcelamento, o empreendedor deverá promover a reposição mínima de igual volume de vegetação que for suprimida, dentro ou fora do perímetro do empreendimento, a critério do órgão municipal competente.

§ 2º A obrigação de que trata o § 1º deste artigo não poderá ser deduzida do cálculo percentual da reserva de áreas verdes previstas para o empreendimento, constituindo medida de compensação ambiental.

Art. 9º O parcelamento deve assentar-se sobre o território respeitando as formas do sítio natural onde se localizarem, de maneira a minimizar as alterações deste.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradasmg.gov.br

Seção II

Das Áreas Públicas

Subseção I

Da Reserva Mínima e Caracterização das Áreas Públicas

Art. 10. As áreas públicas são aquelas reservadas à implantação de equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e sistema viário.

Art. 11. Os percentuais de reserva obrigatória das áreas públicas serão calculados sobre a área total do empreendimento, a serem transferidas ao Município no ato do registro do parcelamento, conforme previsto na Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º A soma das áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários, às áreas verdes urbanas e ao sistema de circulação não será inferior a 40% (quarenta por cento) da área total da gleba a parcelar.

§ 2º A Prefeitura Municipal determinará a localização das áreas públicas, das vias de acesso ao empreendimento e a 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 indicação das áreas públicas a reservar levará em conta as necessidades do parcelamento e das áreas adjacentes, com vistas a suprir as demandas por serviços e equipamentos públicos da vizinhança em que estiver localizado.

Art. 12. As áreas públicas reservadas aos equipamentos comunitários e urbanos destinam-se a:



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br

I - equipamentos comunitários:

- a) praça;
- b) área de lazer e/ou esportes;
- c) creche;
- d) escola;
- e) biblioteca;
- f) equipamento cultural;
- g) posto de saúde;
- h) outros equipamentos de interesse público e social, de mesma natureza e à 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) rede subterrânea de fornecimento de energia elétrica;
- e) sistema de iluminação pública;
- f) provimento de serviços de telefonia e imagens, transmissão de dados e informações digitais e similares;
- g) gás canalizado;
- h) infraestrutura física da mobilidade urbana;
- i) pontos de coleta de resíduos;
- j) outros sistemas ou redes para atendimento do uso industrial ou usos especiais, quando cabível.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Art. 13. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como as áreas verdes urbanas, não poderão ter sua finalidade descaracterizada pelo empreendedor ou pelo Poder Público Municipal.

Art. 14. 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 outras áreas similarmente gravadas como não parceláveis integradas ao empreendimento, não poderão ser consideradas como parte das áreas públicas a reservar.

Subseção II

Da Reserva de Áreas Para Implantação de Equipamentos Comunitários e Áreas Verdes

Art. 15. As áreas públicas e institucionais destinadas aos equipamentos comunitários deverão atender aos seguintes requisitos:

I - percentual de reserva igual a, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total da gleba a ser parcelada, sendo este subdividido nas seguintes proporções:

a) 10% (dez por cento) como área verde, sendo possível a inclusão das áreas de preservação permanente no cômputo da referida porcentagem, no limite máximo de 80% (oitenta por cento) da área verde, a critério do Poder Executivo Municipal;

b) 5% (cinco por cento) como área institucional, cuja inclinação não poderá ser superior a 15% (quinze por cento);



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone. (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

c) 25% (vinte e cinco por cento) para o sistema viário e, caso venha a ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou área institucional, a critério do Poder Executivo Municipal.

II - as áreas institucionais e áreas verdes deverão possuir, no mínimo, 15 (quinze) metros de frente para logradouro público;

III - as áreas verdes deverão ser margeadas por vias públicas, não sendo permitido confrontar com fundos de lotes ou vielas;

IV - a praça deverá apresentar ao menos duas testadas voltadas para logradouros distintos e constituir-se no ponto central e aglutinador das atividades ao seu redor.

Parágrafo único. Na eventual transformação da propriedade rural em urbana, a parcela das áreas destinadas à reserva legal por força do Código Florestal poderá ser mantida vegetada e integrar-se ao percentual de áreas verdes, quando seu parcelamento tiver fins urbanos.

Art. 16. A instalação de faixas para implantação de redes ou vielas no empreendimento só será permitida se estiverem inseridas como áreas não edificantes dentro das áreas dos lotes, com largura mínima de 3m (três metros), descritas no Registro do Imóvel. Nestes lotes, deverão ser mantidas a área útil mínima para cada modalidade de loteamento, sendo a área non edificandi destinada a via acrescida à área mínima do lote.

Art. 17. Quanto ao plantio de árvores, as mudas destinadas à arborização deverão ter no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura.

Art. 18. É de responsabilidade do empreendedor a execução de uma praça, com no mínimo 1/3 da área verde, em local a ser estabelecido pelo Chefe do



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradadas.mg.gov.br

• Poder Executivo Municipal, mediante projeto previamente aprovado pelo órgão competente, contendo:

I - pavimentação;

II - paisagismo;

III - equipamentos básicos (bancos, luminárias e lixeiras);

IV - equipamentos de lazer, a critério do Poder Público:

a) brinquedos (balanço, gangorra, escorredor, gira-gira, etc.);

b) academia ao ar livre (simulador de caminhada, barras, pranchas, etc.).

Parágrafo único. É vedada a execução de praça em área de preservação permanente.

Art. 19. As praças e jardins, os parques, a arborização urbana, as áreas de lazer e demais áreas verdes urbanas, deverão distribuir-se pelo parcelamento, atendendo a critérios locacionais que privilegiem o melhor atendimento aos moradores.

Parágrafo único. Entre as praças criadas e/ou existentes em bairros vizinhos e novos loteamentos, deverá ser observado o distanciamento máximo de 500m (quinhentos metros).

Subseção III

Do Sistema Viário

Art. 20. O sistema viário do parcelamento é constituído pelas vias e logradouros destinados à circulação de pedestres, veículos motorizados, inclusive de



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br

cargas, e não motorizados, com a finalidade de proporcionar acesso aos lotes e demais espaços que o cercam.

Parágrafo único. A concepção e execução dos projetos implicados com a implantação do sistema de circulação do parcelamento deverão atender às disposições legais vigentes, NBR 9050 quanto às condições de acessibilidade e demais normativas relativas ao sistema viário.

Art. 21. A geometria do sistema viário do parcelamento deverá ser implantada sobre a topografia local, acomodando-se às curvas de nível sempre que possível e/ou indicado, sendo vedado o corte de topo do terreno que resulte em inclinação da via maior que 15% (quinze por cento), evitando grandes movimentações de terra e soluções de corte e aterro que acarretem prejuízos ambientais.

Art. 22. A localização das vias e logradouros destinados ao sistema de circulação do parcelamento e seus componentes, serão estabelecidos de acordo com as funções que irão desempenhar e definidas pelas seguintes categorias:

I - avenida: via com estrutura voltada para a circulação intensa de veículos leves, pesados e transporte coletivo, contendo, no mínimo, as seguintes dimensões:

- a) 26m (vinte e seis metros) de largura;
- b) duas pistas de rolamento possuindo 9,5m (nove metros e cinquenta centímetros) de largura, cada;
- c) 1m (um metro) de largura, para o canteiro central;
- d) calçadas de 3m (três metros) de largura, em ambos os lados da pista.

II - via local: via com maior fluxo de veículos leves e pessoas, atendendo diretamente ao uso residencial dos empreendimentos, contendo, no mínimo, as seguintes dimensões:

- a) 16m (dezesseis metros) de largura, sendo:



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

1. 10m (dez metros) de largura, para a pista de rolamento;
2. 3m (três metros) de largura, nas calçadas, em ambos os lados da pista.

III - via de ligação: via que faz a interseção do novo empreendimento para as demais regiões da cidade. Suas dimensões mínimas deverão ser ajustadas conforme carta de viabilidade, desde que não sejam menores que o previsto nos incisos I e II deste artigo;

IV - vias localizadas no interior dos condomínios, obedecerão os parâmetros da legislação específica para estes tipos de parcelamento.

Art. 23. No ato da expedição das diretrizes urbanísticas e ambientais, o órgão municipal competente indicará a seção transversal, o tipo de pavimentação a adotar e outros requisitos, para as vias que devam integrar a rede viária oficial.

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

I - vias de loteamentos aprovadas e consolidadas;

II - via pública implantada por determinação do Poder Público, dotada de infraestrutura implantada ou a executar, sob sua responsabilidade;

III - demais vias públicas oficiais, existentes ou projetadas, ainda que sem infraestrutura implantada, pelas quais os interessados, às suas expensas, tenham a obrigação de executar as obras necessárias à urbanização.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br

Art. 24. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se e/ou dar continuidade às vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei.

§ 1º Os ônus das obras necessárias para construção do prolongamento 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 e logradouros do parcelamento deverão ser pavimentadas, preferencialmente, com revestimento que permita a percolação das águas pluviais, sendo obrigatória a sua adoção na construção das calçadas em geral e nas servidões públicas.

Art. 25. Os empreendimentos que tiverem 10 (dez) ou mais quadras deverão possuir, no mínimo, uma avenida.

Parágrafo único. Os empreendimentos com mais de 16 (dezesseis) quadras devem seguir o disposto no caput, ficando condicionado o acréscimo no número de avenidas aos parâmetros da carta de viabilidade expedida pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, ou outra que vier substituí-la.

Art. 26. Nos empreendimentos que necessitarem de execução de taludes, os mesmos deverão ser executados dentro dos limites da gleba, ficando limitado a uma inclinação máxima de 45º e altura de 4 (quatro) metros. Em casos de alturas superiores, deverá ser realizada a execução de patamar intermediário horizontal entre os taludes, com no mínimo 2 (dois) metros de largura.

§ 1º Os taludes deverão ter vegetação específica para contenção dos mesmos, a qual deverá ser contemplada no Projeto Paisagístico.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradasmg.gov.br

§ 2º A drenagem dos taludes deverá ser contemplada pelo projeto de drenagem do empreendimento.

Art. 27. Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, os projetos de parcelamento localizados às margens de rodovias ou estradas somente poderão ser aprovados pelo Município, após consulta aos órgãos competentes de tutela pelo empreendedor, que indicarão as condições para acesso ao local.

§ 1º Nenhuma divisa de lote, proposto no projeto de parcelamento, 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, será implantada dentro dos limites do parcelamento, reservando-se faixa com a largura requerida pelo órgão de tutela para a sua implantação.

Art. 28. 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. 29. As quadras deverão ser projetadas considerando o limite máximo de 180m (cento e oitenta metros) de comprimento.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br

Art. 30. Não será permitida a projeção de área remanescente no empreendimento.

Parágrafo único. Áreas remanescetes devem ser desmembradas da gleba a ser parcelada, anteriormente ao requerimento de aprovação do loteamento.

Art. 31. Todos os lotes deverão possuir, pelo menos, uma testada voltada para a via pública, ficando a frente mínima determinada pela modalidade de loteamento a ser executado.

Art. 32. Os lotes de esquina deverão prever o raio mínimo de curvatura de 3,00m (três metros), para lotes que confrontarem com ruas e 5m (cinco metros), para lotes que confrontarem com avenidas.

§ 1º Os lotes de esquina deverão ser acrescidos de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em sua largura, para assegurar que a ocupação do mesmo ocorra de forma isonômica em comparação aos demais.

§ 2º A previsão do parágrafo anterior não se aplica aos empreendimentos aprovados até a entrada em vigor da presente Lei.

Seção IV

Das Faixas de Proteção, Áreas Non Aedificandi e Outras Limitações

Art. 33. 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 Lei Federal nº 6.766/79, consideradas non aedificandi.

Parágrafo único. Os parcelamentos para fins urbanos que abriguem faixas de domínio deverão reservar faixa adicional de cada lado destas com, no mínimo,



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br

15m (quinze metros) de largura, podendo ser ocupadas pelo sistema de circulação e/ou para implantação de equipamentos urbanos e/ou áreas verdes, a critério do órgão municipal competente, atendidas as imposições previstas nesta Lei em cada caso.

Art. 34. Ao longo das Áreas de Preservação Permanente e outras unidades de conservação ambiental, 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 estas faixas de proteção, definidas no Plano de Manejo da APA e aos parâmetros aplicáveis definidos em legislação municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO III

DOS LOTEAMENTOS

Seção I

Das Modalidades de Loteamentos

Art. 35. O parcelamento do solo urbano municipal do tipo loteamento poderá corresponder as seguintes modalidades:

I - loteamento aberto;

II - loteamento industrial, comercial e de serviços fechados;

III - loteamento de interesse social/popular;



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br

IV - condomínio horizontal de lotes;

V - condomínio verde.

Parágrafo único. Fica vedada a possibilidade de execução de duas modalidades de loteamento em um único empreendimento.

Subseção I

Do Loteamento Aberto

Art. 36. Loteamento aberto se caracteriza pela inexistência de fechamento de seu perímetro e consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, dotado dos sistemas de infraestrutura urbana básica como ruas, sistema de esgoto, drenagem e eletrificação.

Subseção II

Do Loteamento Industrial, Comercial e de Serviços Fechados

Art. 37. Loteamento industrial, comercial e de serviços fechados é o empreendimento que se estabelece em glebas de no mínimo 30.000m² (trinta mil metros quadrados), com fechamento em todo o seu perímetro, em conformidade com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com lotes de área mínima de 500m² (quinquzentos metros quadrados) e testada não inferior a 15,00m (quinze metros), destinado à construção de edificações com a predominância de atividade industrial, sendo vetado o uso habitacional, de acordo com o disposto nas Leis Federais nº 6.766/79 e nº 10.257/2001, que regulamenta o parcelamento do solo para fins urbanos e



Prefeitura Municipal de Andradás – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

toda a legislação complementar pertinente, em especial a Lei Federal nº 12.561, de 25/05/2012.

Subseção III

Do Loteamento de Interesse Social/Popular

Art. 38. Loteamento de interesse social/popular é aquele destinado à implantação, em zonas definidas pelo Plano Diretor Municipal, de conjuntos habitacionais de interesse social, constituídos por lotes com área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e frente mínima de oito metros.

Subseção IV

Do Condomínio Horizontal de Lotes

Art. 39. Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento projetado segundo os moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes; artigo 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e no artigo 3º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, onde cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do solo e das outras partes comuns.

Subseção V

Do Condomínio Verde



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Art. 40. Condomínio verde é o empreendimento que se estabelece em glebas de no mínimo 20.000m² (vinte mil metros quadrados), com lotes de área mínima de 1.000m² (um mil metros quadrados) e testada não inferior a 20,00m (vinte metros), destinado à construção de edificações de uso residencial, em conformidade com as Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e nº 12.561, de 25 de maio de 2012.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 41. O projeto deverá ser apresentado em pranchas com formato da série A, contendo margens e indicação de dobradura das folhas e folha de rosto conforme a ABNT NBR 10.068 e ABNT NBR 13.142.

§ 1º As demais documentações apresentadas, que não sejam pranchas contendo o desenho técnico serão obrigatoriamente apresentadas em formato A4.

§ 2º Em caso de utilização de mais de uma prancha para a apresentação completa do projeto, cada uma delas deverá apresentar folha de rosto e ser numerada sequencialmente.

Art. 42. Projetos relativos a questões ambientais deverão ter anuência do CODEMA (Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente) e aprovação realizada por profissional habilitado da Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, juntamente com a Seção de Incentivo à Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente, ou outro que vier a substituí-las.

Parágrafo único. Os projetos de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, abastecimento de água, arborização ou intervenções que causem



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradash.mg.gov.br

impactos ambientais contemplam a aprovação por parte dos órgãos mencionados no caput deste artigo.

Art. 43. A análise da documentação de loteamentos será realizada por comissão designada por portaria para este fim, denominada Comissão de Aprovação de Loteamentos, a ser composta por no mínimo 05 representantes com formação técnica nas áreas de Engenharia Civil, Engenharia Ambiental e Arquitetura e Urbanismo.

Seção I

Do Projeto de Loteamento

Art. 44. Deverá ser precedido de qualquer empreendimento de loteamentos, condomínios verdes e industriais, comerciais e de serviços fechados, a emissão de documento atestando a viabilidade, solicitado junto ao setor de protocolo do município, onde será analisado e aprovado um anteprojeto com a verificação de todas as questões que envolvem a área pretendida.

Art. 45. Para realização da análise de viabilidade do empreendimento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento, dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal, solicitando a carta de viabilidade;

II - dados do(s) interessado(s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações relevantes);

III - dados do imóvel onde será implantado o empreendimento;

IV - guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº – CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradasp.mg.gov.br

pagamento;

V - certidão do Registro Imobiliário atualizada, com no máximo 30 (trinta) dias, contados até a data do requerimento;

VI - projeto planialtimétrico;

VII - projeto de divisão de lotes;

VIII - indicação em croqui, da destinação do esgotamento sanitário e águas pluviais.

Art. 46. A carta de viabilidade, expedida pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos, estabelecerá os critérios a serem seguidos pelo empreendedor para desenvolvimento das demais peças técnicas e deverá conter, no mínimo:

I - localização das áreas verdes;

II - localização das áreas institucionais;

III - localização das avenidas, rotatórias e conexões viárias com o entorno;

IV - seção das vias;

V - índices urbanísticos previstos para a área.

Art. 47. Para à aprovação do loteamento é necessária à apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento, dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal, solicitando a aprovação do empreendimento e o alvará de licença de obras;

II - dados do(s) interessado(s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ,



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

telefone e demais informações importantes);

III - dados do imóvel onde será implantado o empreendimento;

IV - carta de viabilidade, emitida pela Divisão de Planejamento Urbano e Projetos;

V - guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;

VI - caso o empreendedor seja pessoa jurídica, este deverá apresentar o contrato social da empresa;

VII - certidão do Registro Imobiliário atualizada, com no máximo 30 (trinta) dias, contados até a data do requerimento;

VIII - certidão vintenária, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, que comprove a filiação dos títulos de domínio, durante os últimos vinte anos;

IX - certidão de quitação de tributos Municipais, Estaduais e Federais;

X - laudos de viabilidade, emitidos pelas concessionárias de água potável e energia elétrica;

XI - certidão de licenciamento ambiental;

XII - cronograma físico-financeiro das infraestruturas a serem executadas;

XIII - termo de responsabilidade de execução e garantia das infraestruturas pelo prazo irredutível de 05 (cinco) anos, após o recebimento do



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

empreendimento pela Prefeitura Municipal de Andradas;

XIV - termo de caução de lotes que tenham, no mínimo, o mesmo valor das infraestruturas a serem executadas. A caução poderá ser realizada através de apólice de seguro, aproveitamento de bens externos ao empreendimento ou mediante depósito pecuniário em conta específica;

XV - memorial de cálculo das redes de águas pluviais e esgoto;

XVI - laudo geológico-geotécnico da área do imóvel, acompanhado de sondagem de reconhecimento do mesmo, com sua devida Anotação de Responsabilidade Técnica e planta indicando os locais dos furos de sondagem;

XVII - relatório de impacto de vizinhança e plano de gerenciamento de resíduos sólidos;

XVIII - memorial descritivo do empreendimento;

XIX - apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou Registro de Responsabilidade Técnica, para todos os projetos e/ou serviços a serem executados no empreendimento;

XX - empreendimentos que margeiam cursos d'água deverão apresentar laudo hidrológico da área.

§ 1º O loteador deverá protocolizar, junto a Prefeitura Municipal, um relatório mensal de acompanhamento da obra, informando se a execução está em conformidade com o cronograma apresentado, sob pena de multa nos casos de descumprimento de prazos.

§ 2º Serão analisados os casos de atrasos no cronograma de obras, justificados através de requisição realizada por meio de protocolo.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br

Art. 48. O parcelamento do solo, somente poderá ser iniciado após a aprovação do projeto de loteamento, através de Decreto, emitido pelo Chefe do Poder Executivo e expedição do Alvará de Licença de Obras, emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos ou outra que vier a substituí-la.

§ 1º O Alvará de Licença de Obras terá validade de 02 (dois) anos, podendo ser renovado por igual período, mediante requisição através de protocolo.

§ 2º Os casos de execução de atividades de parcelamento, sem observância da validade prevista no parágrafo anterior, resultarão em pena de multa e embargo do empreendimento.

Art. 49. Para aprovação do loteamento é necessária à apresentação dos seguintes projetos:

I - planta planimétrica do terreno, em escala 1:1000, contendo:

- a) vegetação natural, nascentes, cursos d'água;
- b) construções existentes;
- c) redes elétricas, hidrossanitárias, telecomunicações, gás, etc.;
- d) informações que possam caracterizar o imóvel.

II - planta altimétrica do terreno, em escala 1:1000, contendo:

- a) altimetria do terreno natural com curvas de nível locadas de metro a metro;
- b) altimetria do terreno após modificações com curvas de nível locadas de metro a metro.

III - planta de indicação de cortes e aterros;



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradasmg.gov.br

IV - planta de situação, demonstrando a área do empreendimento e sua posição em relação à malha urbana, com a referência do Norte Magnético e georreferenciamento (SIRGAS 2000);

V - projeto da rede de águas pluviais, contendo:

- a) indicação das caixas de captação, caixas de passagem e dimensões da tubulação;
- b) detalhamento das caixas e demais itens necessários à compreensão do projeto;
- c) caixa de desaceleração das águas pluviais com detalhes.

VI - projeto de pavimentação e obras complementares, contendo:

- a) perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros públicos, nas escalas horizontais de 1:1000 e verticais de 1:1000;
- b) indicação dos graus de declividade da concordância de curvas das larguras e das interseções das vias públicas;
- c) detalhes da pavimentação, com indicação da espessura de cada camada de material utilizado.

VII - projeto da rede de esgoto, indicando locais de captação, lançamento e tratamento:

- a) indicar os pontos de captação, caixas de passagem e dimensões da tubulação;
- b) detalhamento dos poços de visita, caixas cegas e demais itens necessários à compreensão do projeto;
- c) projeto completo da estação de tratamento de esgoto - ETE.

VIII - projeto de arborização das vias, áreas verdes e áreas de proteção permanente, conforme a Lei Ordinária nº 1.707, de 22 de julho de 2015:



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradasmg.gov.br

- a) indicando em projeto as espécies adotadas, sua localização, quantidade e demais elementos de informação. Deverá ser contabilizada, no mínimo, uma muda para cada lote do empreendimento, a partir da relação de espécies arbóreas disponibilizada pela Seção de Incentivo à Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente;
- b) projeto de arborização das áreas verdes;
- c) cinturão verde em loteamentos industriais.

IX - projeto da rede de água potável, com detalhes e indicações de tubulações;

X - projeto da rede de distribuição de energia elétrica pública, domiciliar e da rede de iluminação, sendo exigida para esta a adoção de lâmpadas LED (Diodo Emissor de Luz);

XI - projeto completo da praça acompanhado de memorial descritivo;

XII - projeto de sinalização vertical e horizontal de vias;

XIII - projeto da divisão de lotes, na escala de 1:1000, com curvas de nível de metro a metro, indicação dos logradouros públicos e divisão das áreas em lotes, contendo:

- a) dimensões exatas de comprimento, largura e área de cada quadra;
- b) dimensões fracionadas do comprimento e largura de cada lote;
- c) indicação numérica dos lotes e alfabética das quadras;
- d) localizações e dimensões das áreas verdes, área institucional e demais usos projetados;
- e) sistema viário, com a indicação dos logradouros e calçadas com as respectivas larguras;
- f) demarcação das áreas non aedificandi, faixas de domínio, servidões, estradas municipais, vicinais e outros elementos que constem na gleba, contemplando as dimensões perimétricas e coordenadas geográficas.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Art. 50. Todos os projetos deverão estar acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, e ambos deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e empreendedor/proprietário.

Art. 51. O prazo para expedição da carta de viabilidade será de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data de abertura do protocolo.

Art. 52. O prazo de análise do projeto de loteamento será de 60 (sessenta) dias úteis, contados a partir da data de abertura do protocolo e a reanálise será feita no mesmo prazo, contados de sua apresentação pelo empreendedor.

Art. 53. Aprovado o loteamento pela Prefeitura, o loteador terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena da caducidade do ato de aprovação, acompanhado dos documentos discriminados no Art. 18 da Lei Federal n.º 6.766/79, com as modificações e acréscimos introduzidos pela Lei Federal n.º 9.785/99.

Subseção I

Do Recebimento do Loteamento

Art. 54. O recebimento do empreendimento pela Prefeitura Municipal fica condicionado à:

- I - conclusão de todas as obras, conforme projeto aprovado;
- II - calçadas e praças executadas nos termos desta Lei e com equipamentos instalados e em pleno funcionamento;
- III - logradouros devidamente sinalizados e nomeados de acordo com



Prefeitura Municipal de Andradás – Minas Gerais

Rua Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

a Lei de denominação das ruas;

IV - comprovação do plantio das árvores através de laudo munido de acervo fotográfico;

V - redes de abastecimento de água potável, energia elétrica e coleta de esgoto e água pluvial em pleno funcionamento;

VI - apresentação do certificado de treinamento de operação da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto), ministrado aos operadores do município ou outros aptos a desempenhar essa função.

Art. 55. Cumpridos os requisitos do artigo anterior, o empreendedor deverá protocolizar o pedido de recebimento do empreendimento pelo Município, apresentando para tanto, os seguintes documentos:

I - requerimento;

II - relatório fotográfico contemplando a execução de todos os projetos aprovados;

III - cópia dos registros imobiliários das áreas destinadas ao Município, devidamente averbadas em nome deste;

IV - laudo, com ART ou RRT, atestando que as áreas pertencentes ao Município estão em consonância com projeto aprovado (área total, níveis, dimensões, infraestruturas).

Art. 56. A análise do pedido de recebimento do empreendimento, assim como a expedição do Termo de Recebimento, caberá à Comissão de Aprovação de Loteamentos.



Prefeitura Municipal de Andradâs – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Art. 57. Expedido o Termo de Recebimento, fica o empreendedor responsável, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez, qualidade, eficiência e segurança das obras tanto em razão dos materiais empregados, como do solo e da operação das estações de tratamento de esgoto.

Seção II

Do Projeto de Desmembramento, Desdobro e Unificação/Remembramento

Art. 58 Para aprovação de projeto de desmembramento, desdobra e remembramento/unificação deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - requerimento dirigido a Secretaria de Planejamento Urbano, Gestão e Projetos, ou outra que vier a substitui-la;

II - dados do interessado (s) (nome, endereço, CPF ou CNPJ, telefone e demais informações que julgar pertinentes);

III - dados do imóvel onde será realizado o empreendimento;

IV - procuraçâo;

V - guia de arrecadação municipal (GAM) e comprovante de pagamento;

VI - título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, cuja expedição deverá ser datada em até 30 (trinta) dias corridos, anteriores à data do protocolo;

VII - memorial descritivo, contendo:

- a) finalidade;
- b) localização do imóvel;
- c) proprietários listados no Registro Imobiliário e seus CPF



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

e/ou CNPJ;

- d) descrição do imóvel, antes e após o desmembramento, desdobro ou remembramento/unificação, apresentando as dimensões de suas áreas, descrição perimétrica e confrontantes;

VIII - apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou Registro de Responsabilidade Técnica, devidamente assinado(s) pelo(s) responsável(eis) técnico(s) e proprietário do imóvel;

IX - croqui de desmembramento, desdobro ou remembramento/unificação, apresentado em pranchas com formato da série A, com escalas que permitam a perfeita visualização, identificação e compreensão do desenho técnico, contendo os seguintes elementos:

- a) folha de rosto ocupando área de formato A4, localizada na extremidade inferior direita da prancha, contendo minimamente:

1. finalidade, conteúdo e numeração da folha;
2. localização do imóvel;
3. proprietários listados no Registro Imobiliário e seus CPF

e/ou CNPJ;

4. dados que possibilitem a qualificação do imóvel: identificação do Registro(s) Imobiliário(s) e, quando houver, número do(s) lote(s) e identificação da quadra;

5. data;
6. escala e unidade de medida adotada no desenho técnico;
7. quadro de áreas contendo as dimensões do imóvel, antes e depois do procedimento proposto pelo croqui;

8. área para assinatura dos proprietários e responsável técnico;

9. área destinada ao carimbo de aprovação, cuja área mínima deverá ser de 8cm (oito centímetros) x 8cm (oito centímetros).

- b) planta de situação, indicando o lote ou gleba urbana na quadra com as suas dimensões, denominação dos lotes e vias limítrofes, sentido do



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br

Norte Magnético, amarração feita por meio de cotas das distâncias do lote até a esquina mais próxima, dimensionamento da curvatura da esquina, quando houver, e as larguras de calçadas e leito viário, dimensionados nas extremidades e ponto médio das testadas do imóvel e, caso o imóvel limitrofe seja uma gleba, esta deverá ser identificada por meio da numeração do seu Registro Imobiliário e nome do proprietário;

c) croqui apresentando o imóvel antes e após o desmembramento, desdobra ou remembramento/unificação, com cotas e indicações dos lotes ou glebas, seus confrontantes e demais detalhamentos pertinentes ao perfeito entendimento do desenho técnico.

Art. 59. A frente mínima dos lotes para os casos de desdobra, desmembramento ou remembramento/unificação, deverá respeitar o zoneamento no qual o imóvel se encontra inserido.

Art. 60. Em casos de desdobra, desmembramentos ou remembramento/unificação, em loteamentos aprovados após a entrada em vigor desta Lei, os lotes de esquina deverão seguir o disposto no artigo 32.

Art. 61. O prazo de análise do croqui será de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data de abertura do protocolo.

Art. 62. Procedida à análise do croqui e, havendo correções a serem realizadas pelo autor, o responsável pela análise emitirá parecer circunstaciado das inconformidades encontradas e notificará o interessado para as providências necessárias.

Art. 63. A partir da confirmação, física ou digital, do recebimento da correção do projeto, o autor/executor, no prazo máximo de 60 (sessenta dias) úteis deverá se pronunciar a respeito das inconformidades apontadas.

Parágrafo único. Reapresentado o projeto com as devidas correções, será contado novo prazo para reanálise, nos termos do artigo 61.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradasmg.gov.br

Art. 64. Estando a solicitação apta à aprovação, a Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos procederá com a emissão da aprovação do croqui e a emissão da respectiva certidão.

TÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Art. 65. São parâmetros relacionados ao uso e ocupação do solo:

I - zoneamento;

II - coeficiente de aproveitamento;

III - taxa de ocupação;

IV - taxa de permeabilidade;

V - gabarito das edificações;

VI - recuos.

Art. 66. O zoneamento da área urbana seguirá os parâmetros estabelecidos na Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017.

Parágrafo único. Os logradouros que por ventura forem utilizados como referência para dividir zoneamentos e os lotes que tiverem a frente voltada para esses logradouros deverão respeitar as diretrizes do zoneamento mais restritivo.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br

Art. 67. O coeficiente de aproveitamento estabelece o número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

Art. 68. O coeficiente de aproveitamento dos lotes urbanos será correspondente ao zoneamento a que se encontra, devendo estar de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 176, de 18 de maio de 2017.

Art. 69. A taxa de ocupação corresponde à relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno.

Art. 70. A taxa de ocupação para todos os lotes urbanos será fixada de acordo com a tabela constante na Lei Complementar nº 176, de 18 de maio de 2017.

Parágrafo único. No subsolo será permitida a ocupação maior do que a prevista para a taxa de ocupação do lote, desde que a área ocupada não incida sobre a projeção da área permeável do lote.

Art. 71. Somente 30% (trinta por cento) da área total do quarteirão poderá ser ocupada por edificações que excedam o gabarito máximo indicado pelo zoneamento para o qual o lote está inserido.

Art. 72. A taxa de permeabilidade corresponde à relação percentual entre a área permeável e a área total do lote.

Art. 73. A taxa de permeabilidade para todos os lotes urbanos será fixada de acordo com a tabela constante na Lei Complementar nº 176, de 18 de maio de 2017.

Art. 74. O gabarito corresponde à distância vertical da edificação, tendo como relação o ponto médio do meio-fio e a parte superior da laje de cobertura, excetua-se a altura do telhado, reservatório de água e casa de máquinas. O limite da



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradasmg.gov.br

altura será correspondente ao zoneamento em que se encontra, devendo estar de acordo com o disposto na Lei Complementar n.º 176, de 18 de maio de 2017.

Art. 75. O recuo corresponde à distância de afastamento de uma edificação em relação às divisas do lote.

Art. 76. O recuo frontal, que determina a distância entre a divisa da linha de frente do lote e a edificação, será fixado em no mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), e deverá ser obedecido mesmo se não houver abertura para essa face, na forma da lei.

§ 1º Em lotes de esquina ou que possuirem divisas com áreas públicas deverão respeitar o recuo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), para ambas as faces.

§ 2º A previsão do parágrafo anterior não se aplica aos empreendimentos aprovados até a data de entrada em vigor desta Lei.

Art. 77. Os recuos laterais, que determinam a distância entre as divisas laterais, fundos do lote e a edificação, será fixado em no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações com gabarito de até 6m (seis metros), 2m (dois metros) para edificações com gabarito entre 6,01m (seis metros e um centímetro) e 12m (doze metros) para os que forem superiores a 12,01m (doze metros e um centímetro e um centímetro), devendo obedecer a formula de recuo lateral abaixo:

$$R_l = 2 + (\underline{H} - 12)$$

10

Art. 78. Os recuos nas laterais e fundos, quando houver aberturas, deverão respeitar:

I - mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das aberturas paralelas às divisas;



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

II - mínimo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) das aberturas perpendiculares às divisas.

Art. 79. As edificações com altura de até 6m (seis metros), sem aberturas voltadas para as divisas laterais ou dos fundos, poderão construir adjacente a essas divisas, acima dessa altura, mesmo se não houver abertura na face lateral, desde que seja observado o disposto no artigo 77.

Art. 80. Propostas e pedidos de alterações em imóveis, terrenos e demais edificações, nos entornos de espaços e/ou imóveis de interesse histórico e cultural tombados ou inventariados no Município, deverão passar por análise do colegiado do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural - COMPAC, ficando a cargo do Conselho a expedição de diretrizes ou solicitação de alterações que visem garantir a estabilidade, salubridade e/ou preservação paisagística do bem tombado e/ou inventariado.

TÍTULO III

DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES

CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO

Art. 81. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 82. A fiscalização das obras será exercida pelo Município, por intermédio de servidor autorizado e devidamente identificado como fiscal.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Parágrafo único. O Fiscal, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

Art. 83. O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do alvará de licença, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 84. A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

CAPÍTULO II

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 85. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta a aplicação de multas e embargo, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal.

Art. 86. As multas serão fixadas em UFM - Unidade Fiscal do Município, e cobradas em moeda oficial do Brasil.

Art. 87. Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das legislações Estaduais e Federais;

Pena: embargo imediato e multa de 20.000 (vinte mil) UFM.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praca Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradass.mg.gov.br

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença e projeto aprovado;

Pena: embargo imediato, multa de 10.000 (dez mil) UFM e desfazimento de obras, custeadas pelo executor do loteamento.

III - deixar de seguir cronograma apresentado, não enviar relatórios fotográficos mensais comprovando a execução das etapas, justificativa da inexecução ou ausência de apresentação dos relatórios, ou pedido formal de dilação de prazo.

Pena: multa de 1.000 (um mil) UFM.

IV - recusa da prestação de serviços referente a garantia do empreendimento.

Pena: Multa de 10.000 (dez mil) UFM.

V - Não respeitar os padrões estabelecidos pelo zoneamento, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito das edificações e recuos.

Pena: Embargo imediato e multa de 2.000 (dois mil) UFM. O empreendedor poderá apresentar retificação de projeto no prazo de 15 (quinze) dias úteis após o embargo, desde que a retificação esteja de acordo com as legislações vigentes, sob pena de uma multa de 500 (quinhentas) UFM, além das taxas para análises de projeto e emissão de alvará.

Art. 88. Nas reincidências, as multas serão aplicadas progressivamente, conforme se repita a infração, sempre em dobro ao valor da multa aplicada anteriormente.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Art. 89. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO III DA NOTIFICAÇÃO, DEFESA E RECURSO

Art. 90. Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma notificação ao proprietário e/ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder a 20 (vinte) dias úteis, contados da data do recebimento da notificação.

§ 1º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação dentro do prazo cedido, será lavrado o competente auto de infração de embargo das obras e aplicação de multa, se estiverem em andamento, e aplicação de multa, para obras concluídas.

§ 2º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos.

§ 3º Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do auto de infração.

Art. 91. A municipalidade, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 92. Para efeitos desta Lei fica considerado como autoridade julgadora competente, em primeira instância, o Gerente da Divisão de Planejamento



Prefeitura Municipal de Andradás – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Urbano e Projetos e, em segunda instância, o Secretário Municipal de Planejamento Gestão e Projetos.

Art. 93. A defesa será feita por petição que mencionará:

- I - a qualificação do interessado e endereço para notificação;
- II - os motivos de fato e de direito que se fundamenta;
- III - as diligências que o interessado pretende que sejam realizadas, justificando suas razões;
- IV - o objetivo visado, com referência ao auto de infração, conforme o caso, que questiona.

§ 1º A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a pedido do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 2º Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligências para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar parecer técnico ou jurídico.

§ 3º Preparado o processo para decisão, a autoridade julgadora de primeira instância, lavrará decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, resolvendo todas as questões debatidas, se pronunciando quanto à procedência ou improcedência da impugnação.

§ 4º A autoridade julgadora competente declarará a penalidade ou o arquivamento do auto de infração, com justificativa, em despacho fundamentado.

Art. 94. Da decisão administrativa de primeira instância caberá recurso, interposto no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da ciência da decisão de primeira instância.



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradasmg.gov.br

Parágrafo único. A interposição do recurso será recebida com efeito suspensivo sobre a execução da decisão administrativa.

Art. 95. Os recursos serão decididos pela autoridade julgadora, em segunda instância, no prazo de 10 (dez) dias úteis, depois de ouvida a autoridade recorrida, a qual poderá reconsiderar a decisão anterior, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 96. A decisão administrativa de segunda instância é irrecorrível em sede administrativa.

Art. 97. Quando mantida a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I - obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição da multa não paga em dívida ativa;

II - manterá as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

Art. 98. Quando entendida insubstancial a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I - autorizará o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, através de requerimento feito pelo interessado;

II - revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

Art. 99. A aprovação da modificação de empreendimento corresponde à aprovação de um novo empreendimento, nos termos estabelecidos por esta Lei.

§ 1º A modificação de empreendimento já aprovado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de prévia análise da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Projetos e aval do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Não será permitida a modificação de empreendimento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

Art. 100. Os termos da presente lei não se aplicam aos interessados que tenham entrado com consulta prévia antes da promulgação desta lei.

Art. 101. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Ordinária nº 628, de 26 de dezembro de 1978, a Lei Ordinária nº 849, de 28 de abril de 1986, a Lei Ordinária nº 1.227, de 23 de abril de 1996, o Decreto nº 224, de 15 de fevereiro de 2001 e a Lei Ordinária nº 1.557, de 15 de abril de 2010.

Prefeitura Municipal de Andradas, aos vinte e quatro dias do mês de julho de 2020.

Rodrigo Aparecido Lopes
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Andradás – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

MINUTA DA PROPOSTA DE JUSTIFICATIVA

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº ____ DE ____ DE JULHO
DE 2020.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Andradás

Excelsos Vereadores,

O presente Projeto de Lei dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Andradás e dá outras providências.

O tema Parcelamento do Solo Urbano é tratado pela Constituição Federal de 1988 e está presente no inciso VIII do art. 30 e pela Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

A Lei Orgânica Municipal dispõe em seu art. 10, inciso XIII, sobre a competência privativa do Município no planejamento do uso e ocupação do solo em seu território, especialmente em sua zona urbana.

Feitas tais considerações, ressalto que o parcelamento do solo urbano tem como objetivo desenvolver as diferentes atividades urbanas, com a concentração equilibrada dessas atividades e de pessoas no Município, estimulando e orientando o desenvolvimento urbano, mediante o controle do uso e aproveitamento do solo.

Destarte, a proposta em pauta é de suma importância para acompanhar o crescimento da cidade, bem como da sociedade e foi elaborada com todo cuidado e



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

atenção, analisando, especialmente, as pretensões e necessidades dos municípios, observando os princípios legais e constitucionais, em particular a legislação federal.

Outrossim, de acordo com a Constituição Federal os municípios com mais de vinte mil habitantes estão obrigados a definir suas regras urbanísticas, para que possam atender as suas especificidades e necessidades, com o intuito de permitir o crescimento ordenado da cidade.

Logo, diante da necessidade que nossas legislações sobre o tema fossem atualizadas, em 2017 foi aprovado o novo Plano Diretor Estratégico e, encaminhamos há alguns dias o projeto de lei disposto sobre Código de Obras, agora, propomos a revisão da Lei que dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Andradas, que foi editada em 1978.

Cumpre observar que, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), estabelece um processo amplamente participativo da população e de associações representativas dos vários segmentos sociais e econômicos durante as implementações de normas e diretrizes relativas ao desenvolvimento urbano, cito:

Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da



Prefeitura Municipal de Andradas – Minas Gerais

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CNPJ nº 17.884.412/0001-34 – CEP 37795-000

Fone: (35) 3739-2046 – e-mail: assessoria.juridica@andradas.mg.gov.br

Site oficial na internet: www.andradas.mg.gov.br

comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Nesse sentido, considerando as diretrizes da política urbana previstas no Estatuto da Cidade e, para obter maior segurança jurídica no projeto de lei em comento, seria importante a realização de audiência pública, em conjunto, pelos Poderes Executivo e Legislativo, para que a sociedade possa participar efetivamente desta proposição.

Mister ressaltar que as audiências públicas são importantes na medida em que devolvem uma parcela do poder decisório ao cidadão. Elas permitem aos municípios decidirem sobre seus reais problemas e sobre suas verdadeiras necessidades.

Diante do exposto, encaminhamos o projeto de lei em tela para apreciação e aprovação dessa Colenda Casa de Leis.

Prefeitura Municipal de Andradas, aos vinte e quatro dias do mês de junho de 2020.

Rodrigo Aparecido Lopes
Prefeito Municipal