

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

**LEI COMPLEMENTAR Nº 08
DE 21 DE NOVEMBRO DE 2007.**

Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município de Araçuaí -----.

A Câmara Municipal de Araçuaí aprovou, o Prefeito Municipal sancionou tacitamente e Eu, Presidente da Câmara Municipal de Araçuaí.

Considerando a obrigatoriedade do ato de promulgação da Lei;

Considerando o que preceitua o art. 29 da Lei Orgânica do Município de Araçuaí;

Promulgo a seguinte Lei::

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento, ocupação e uso do solo no Município, em atendimento a Lei Orgânica do Município e às diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor do Município de Araçuaí.

Art. 2º *Constituem-se áreas urbanas do Município de Araçuaí aquelas definidas pelos perímetros urbanos delimitados por Lei específica para a Cidade de Araçuaí, os povoados de Baixa Quente e Neves, no Distrito Sede; o Distrito de Engenheiro Schnoor, os povoados de Alfredo Graça e Machado no Distrito de Engenheiro Schnoor e o distrito de Itira e os povoados de Barreiro, Fazenda Velha, José Gonçalves, no distrito de Itira.*

Parágrafo Único: As áreas externas aos perímetros urbanos definidos nos termos do caput deste artigo, são consideradas áreas rurais, não sendo admitido o parcelamento para fins urbanos.

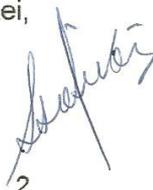
Art. 3º Estão sujeitas às disposições desta Lei:

I - os projetos e obras de implantação de parcelamentos do solo;

II - as obras de edificações, no que se refere aos parâmetros urbanísticos relacionados com coeficiente de aproveitamento do solo, taxa de ocupação, gabarito, taxa de permeabilidade, afastamentos, altura na divisa, saliências, área de estacionamento e demais aspectos relacionados na presente Lei;

III - a localização de usos e o funcionamento de atividades.

Art. 4º As definições dos termos técnicos utilizados nesta Lei, ressalvadas as feitas em seu texto, são as constantes do Anexo I.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

CAPÍTULO II
SEÇÃO I
DO ZONEAMENTO

Art. 5º De acordo com o disposto no Plano Diretor do Município, as áreas urbanas conceituadas nos termos do artigo 2º desta Lei, são subdivididas em Zonas definidas a partir de condicionantes geo-ambientais, de sua capacidade de adensamento, da infra-estrutura existente e potencial, das demandas de preservação e proteção do patrimônio cultural, e da localização de usos e atividades, e são classificadas nas seguintes categorias:

I - Zona de Preservação do Patrimônio Histórico e da Paisagem (ZPPH);

II - Zona de Proteção Ambiental (ZP);

III - Zona de Adensamento Restrito (ZAR);

IV - Zona de Adensamento (ZA);

V - Zona de Especial Interesse Social (ZEIS);

VI – Zona de Grandes Equipamentos (ZE).

Parágrafo único: todos os projetos de edificações em todas as zonas deverão atender a Lei Federal nº 10.098 de 19/12/2000 e ABNT NBR 9050:2004.

Art. 6º Considera-se como Zona de Preservação do Patrimônio Histórico e da Paisagem (ZPPH) aquela composta por áreas que contêm os valores essenciais a serem preservados nos conjuntos urbanos, resultantes da presença do traçado urbanístico original e de tipologias urbanísticas e arquitetônicas de relevante interesse histórico ou paisagístico.

Art. 7º Considera-se como Zona de Proteção Ambiental (ZP) aquela a ser preservada ou recuperada em função de suas características topográficas, geológicas e ambientais de flora, fauna e recursos hídricos e/ou pela necessidade de preservação do patrimônio arqueológico ou paisagístico.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

Art. 8º Considera-se como Zona de Adensamento Restrito (ZAR) aquela em que a ocupação e o uso do solo deve se dar segundo padrões de menor densidade, em razão da ausência ou deficiência da infra-estrutura de drenagem, de abastecimento de água ou de esgotamento sanitário, da precariedade ou saturação das ligações viárias externas ou internas, de condições topográficas e geológicas desfavoráveis ou da interferência sobre o patrimônio histórico ou ambiental.

§ 1º A ZAR se subdivide em ZAR 1 e ZAR 2, sendo a ZAR 2 uma zona na qual a inexistência ou precariedade da infra-estrutura e, especialmente, a impossibilidade de contribuição direta à Estação de Tratamento de Esgotos implica em padrões mais restritos de adensamento;

§ 2º A ZAR 2 poderá ser alterada para ZAR 1 a partir da melhoria dos padrões de infra-estrutura e da solução do tratamento de esgotos.

Art. 9º Considera-se como Zona de Adensamento (ZA) aquela em que, devido as condições favoráveis de topografia, ambientais e de infra-estrutura existente, a ocupação e o uso podem se dar segundo padrões de maior densidade.

Art. 10 Considera-se como Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) aquela na qual há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária ou implantar programas habitacionais de interesse social.

Art. 11 Considera-se como Zona de Grandes Equipamentos (ZE) aquela na qual se localizam ou há interesse público em implantar grandes equipamentos públicos ou áreas industriais.

Art. 12 O Anexo II contém os limites das Zonas previstas nesta Seção.

Art. 13 O Anexo IX contém o mapeamento das áreas de risco geológico consideradas nesta Lei para efeito de definição dos parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo das diversas zonas, sendo indispensável a elaboração de laudo geológico/geotécnico para parcelamento e ocupação dessas áreas.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Disposições Preliminares



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

Art. 14 O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento, somente nas áreas consideradas urbanas, nos termos definidos no artigo 2º desta Lei.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

§ 3º Para efeito de caracterização da modalidade de parcelamento do solo urbano, são consideradas vias públicas aquelas oficializadas ou pavimentadas pelo Poder Público.

Art. 15 Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - sujeitos as inundações, enquanto não forem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III - naturais com declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento);

IV – nas áreas degradadas ou naquelas em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VI - em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis.

VII – terrenos alagadiços;

§ 1º No caso de parcelamento de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de Laudo emitido pelo Responsável Técnico, atestando a viabilidade de edificar-se no local.

§ 2º A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada da anotação de responsabilidade técnica do laudo geotécnico respectivo, feita no CREA/MG.

§ 3º O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito a elaboração de laudo geotécnico acompanhado da anotação de responsabilidade técnica feita no CREA/MG.

§ 4º Nos casos de parcelamento de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento), os lotes devem ter área mínima correspondente a 2 (duas) vezes a área mínima permitida.

Art. 16 Os parcelamentos devem atender às seguintes condições:

I – A extensão máxima da quadra, entre duas vias transversais, não pode ser superior a 200 m (duzentos metros).

II – é obrigatória a reserva de faixas non aedificandae:



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

a) ao longo de águas correntes ou dormentes, com largura mínima de 30,00 m (trinta metros) em cada lado, a partir da margem, ou segundo determinação de instância superior; num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes;

b) nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, com largura mínima de 50,00 m (cinquenta metros) 30,00m (trinta metros) faixa da Prefeitura e 20m (vinte metros) faixa de domínio do DER de cada lado das faixas de domínio;

III - o plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

IV - as vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local.

V - os lotes devem ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) com, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) de frente e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco);

VI - os lotes devem confrontar-se com via pública, vedada a frente exclusiva para vias de pedestres, exceto nos casos de loteamentos ocorridos em ZEISS;

§ 1º No caso de parcelamento para fins industriais, são admitidos lotes com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º São admitidos lados de quarteirões com extensão superior à prevista no inciso I, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes, observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

§ 3º Ao longo da Br-367 e da MG-678 o lote mínimo é de 1.000 m² (mil metros quadrados)

§ 4º Para ser admitida como delimitadora de quarteirão, a via de pedestre deve, obrigatoriamente, promover a ligação entre duas vias de circulação de veículos.

§ 5º As áreas non aedificandae devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento.

Art. 17 No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade.

Seção II
Do Loteamento



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

Art. 18 Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

§ 1º Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados a *abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.*

§ 2º Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 3º Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§ 4º Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e os similares.

§ 5º O percentual destinado a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público é de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba a ser loteada.

§ 6º *Deve ser determinada pelo Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.*

§ 7º Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos as áreas:

I - não parceláveis e non aedificandae previstas nos artigos 15 e 16;

II - relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 8º Não são computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias.

§ 9º As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10,00 m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§ 10 As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§ 11 No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

§ 12 Excetua-se do disposto no caput os loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados).

§ 13 As áreas verdes devem ser implantadas pelo empreendedor, conforme for estabelecido pelas diretrizes fornecidas e ser mantidas e conservadas pelo empreendedor até o recebimento, pelo Município, das obras do loteamento.

§ 14 As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários devem estar desocupadas quando da expedição do Termo de Recebimento de Obras de Urbanização.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

Art. 19 A elaboração do projeto de loteamento deve seguir os seguintes passos:

I – requerimento do interessado pedindo as diretrizes para parcelamento acompanhado da indicação do tipo de uso predominante a que o loteamento se destina e da planta da gleba que se pretende lotear, contendo:

a) suas divisas geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;

b) localização dos cursos d'água;

c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;

d) localização das áreas arborizadas e das construções existentes;

e) altimetria da gleba, com delimitação das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e superior a esta última;

II – Fornecimento pelo executivo de diretrizes de parcelamento, no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da entrega de toda a documentação, contendo pelo menos:

a - o traçado e a classificação das principais vias de circulação existentes, contíguas ao parcelamento, e das vias propostas pelo município, com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;

b – as diretrizes para localização das áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários.

c – a indicação das áreas de preservação permanente;

d - localização das áreas de risco geológico, quando houver, e a indicação da necessidade de laudo geológico-geotécnico e ambiental.

III – Elaboração do projeto e memorial descritivo, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º O projeto conterá pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII – Abertura de vias públicas, rede de abastecimento de água e energia elétrica.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

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

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

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

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

V - especificação da pavimentação das vias públicas;

VI - cronograma físico-financeiro das obras de urbanização.

§ 3º As diretrizes terão validade por um prazo de um ano.

Art. 20 Aprovado o loteamento ou a sua modificação, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, deve ser expedido Alvará de Urbanização, com prazo de validade máximo de 2 (dois) anos, a ser fixado levando-se em conta a extensão do cronograma das obras de urbanização.

Parágrafo Único: O prazo previsto no caput inicia-se na data do registro do projeto de parcelamento no cartório de registro de imóveis.

Art. 21 O Executivo pode estabelecer padrões de urbanização diferenciados para cada finalidade de loteamento.

Art. 22 A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, da seguinte forma:

I - em dinheiro;

II - em títulos da dívida pública;

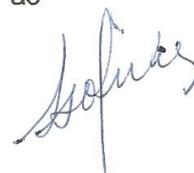
III - por fiança bancária;

IV - por vinculação a imóvel, no local ou fora, feita mediante instrumento público.

§ 1º Cumprido o cronograma de obras, o depósito deverá ser restituído, até o máximo de 70% (setenta por cento), no momento da liberação do loteamento, depois de feita vistoria pela Prefeitura e pelas concessionárias de água e energia elétrica.

§ 2º A critério do Executivo, o depósito previsto no caput pode ser liberado parcialmente na medida em que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pela Prefeitura e pelas concessionárias de água e energia, respeitado o limite previsto no parágrafo anterior.

§ 3º O restante do depósito deve ser restituído 1 (um) ano após a liberação do loteamento, caso não seja utilizado para sanar problemas decorrentes da implantação das obras previstas como obrigatórias ao empreendedor.



Seção III
Do Sistema Viário dos Loteamentos

Art. 23 Compõem as vias públicas os espaços destinados à circulação de pedestres e de veículos que receberão classificação segundo o Anexo III.

Art. 24 O sistema viário dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, às características definidas no Anexo IV.

§ 1º O ato de aprovação do projeto de loteamento deve estabelecer a classificação das vias.

§ 2º O proprietário de gleba cujo acesso ao sistema viário somente possa ser feito através de terreno de propriedade pública pode parcelá-la, correndo por sua conta os ônus da construção do referido acesso, cabendo ao Executivo a definição da localização e da geometria e a classificação da via de acesso.

§ 3º Quando as condições de topografia e acessibilidade não propiciarem a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras e locais devem ser finalizadas com praças de retorno.

Seção IV
Do Desmembramento

Art. 25 Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Município de 15% (quinze por cento) da gleba.

Parágrafo Único: A transferência prevista no caput não se aplica às glebas com área inferior a 3.000 m² (três mil metros quadrados).

Art. 26 Não é admitido o desmembramento de lotes em áreas classificadas como ZAR-2.

Art. 27 Deve ser apresentada planta da gleba a ser desmembrada, contendo suas divisas geometricamente definidas conforme as normas técnicas oficiais vigentes.

Seção V
Do Parcelamento para Condomínios

Art. 28 Parcelamento para condomínios é o destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode:



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

- I - ter área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);
- II - obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Parágrafo Único: No parcelamento para condomínios, pode ser concentrado em parte do terreno todo o seu potencial construtivo.

Art. 29 As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

Art. 30 Compete exclusivamente aos condomínios, com relação as suas áreas internas:

- I - coleta de lixo;
- II – execução e manutenção da infra-estrutura;
- III - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Seção VI
Da Modificação de Parcelamento

Art. 31 Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique a redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º Pode a modificação de parcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

§ 2º No caso de modificação de parcelamento, é permitida a regularização de parte de lote sem a participação no processo dos proprietários das demais partes, desde que a forma, as dimensões e a localização da parte em questão estejam clara e corretamente caracterizadas no respectivo registro.

Art. 32 Não é permitida a modificação de parcelamento:

I - que resulte em lote em desconformidade com o disposto no artigo 16 desta Lei, a não ser nos seguintes casos, conforme dispuser a legislação:

a) regularização da situação existente de fato e de direito comprovada por documentação anterior à aprovação desta Lei;

b) regularização de parte de lote;

c) redução de desconformidade em caso de modificação de parcelamento;

d) desapropriações;

e) impossibilidade física ou geomorfológica.

II - que resultar em desconformidade com parâmetro urbanístico definido nesta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

Parágrafo Único: Em caso de modificação de parcelamento de lotes lindeiros unicamente a vias locais, não se aplica a relação entre testada e profundidade prevista no artigo 16 desta Lei.

Art. 33 A parte remanescente da desapropriação parcial de lote pertencente a parcelamento aprovado, deve respeitar o previsto no artigo 16.

§ 1º Pode o proprietário fazer requerimento visando a regularizar a parte remanescente resultante de desapropriação.

§ 2º Os ônus da instrução do requerimento previsto no parágrafo anterior são de exclusiva responsabilidade do Executivo.

§ 3º O Executivo tem o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar do protocolo do requerimento, para providenciar a regularização requerida, sem ônus para o requerente.

§ 4º O procedimento de regularização referido no § 1º configura modificação de parcelamento.

Seção VII
Do Reparcelamento

Art. 34 Reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º A desafetação do domínio público relativo ao reparcelamento depende de prévia avaliação e de autorização legislativa.

§ 2º No reparcelamento, é obrigatória a manutenção do percentual de área transferido ao Município no parcelamento original, a não ser que inferior ao mínimo exigido nesta Lei, que deve ser respeitado.

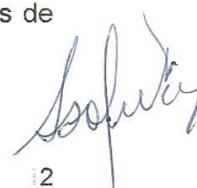
§ 3º Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

CAPÍTULO IV
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I
Disposições Preliminares

Art. 35 Podem ser construídas edificações em lote ou conjuntos de lotes que atendam uma das seguintes condições:

I - fazer parte de parcelamento aprovado;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

II - ter existência anterior a 19 de dezembro de 1979, comprovada por meio de documentos, como registro em cartório, escritura ou contrato de compra e venda.

Seção II
Dos Parâmetros Urbanísticos

Subseção I
Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 36 O potencial construtivo é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento - CA - da zona em que se situa.

Parágrafo Único: Os valores dos Coeficientes de Aproveitamento são os previstos no Anexo V.

Art. 37 Não são computadas, para efeito de cálculo do CA:

I - a área destinada a estacionamento de veículos;

II - as áreas destinadas a lazer e recreação de uso comum, nas edificações residenciais multifamiliares ou de uso misto cujo pavimento-tipo tenha uso exclusivamente residencial;

III - as varandas abertas - situadas em unidades residenciais - que tenham área total equivalente a até 10% (dez por cento) da área do pavimento onde se localizam;

IV - a caixa d'água, a casa de máquinas de elevador e a subestação;

V - a guarita de até 6 m² (seis metros quadrados);

VI - a área das jardineiras, contada da fachada da edificação até 60 cm (sessenta centímetros) de projeção;

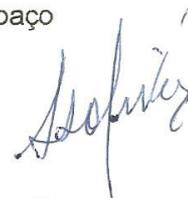
§ 1º O compartimento de edificação destinada a uso não residencial cujo pé-direito exceda 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) deve ter sua área considerada, para efeito de cálculo do CA, da seguinte forma:

I - se igual ou inferior a 5,80 m (cinco metros e oitenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 1,5 (um e meio);

II - se superior a 5,80 m (cinco metros e oitenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 2 (dois).

§ 2º É admitido pé-direito superior a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sem acréscimo de área a ser computada, para auditórios, salas de espetáculos, cinemas, teatros ou templos religiosos;

§ 3º Não pode ser aproveitado para piso adicional o espaço decorrente da exceção prevista no parágrafo anterior.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

Subseção II
Da Taxa de Ocupação

Art. 38 Taxa de Ocupação - TO - é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

§ 1º As TOs máximas são as definidas no Anexo V.

§ 2º Não é computada no cálculo da taxa de ocupação prevista no Anexo V a área citada no artigo 37, VI.

Subseção III
Da Taxa de Permeabilidade

Art. 39 Considera-se Taxa de Permeabilidade – TP, a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 1º A taxa de permeabilidade mínima é a definida no Anexo V.

§ 2º Em casos excepcionais, mediante parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento, as edificações, exceto as localizadas na ZP, poderão substituir até no máximo 50% (cinquenta por cento) da área calculada pela TP, pela implantação de caixa de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais.

§ 3º A caixa referida no parágrafo anterior deve possibilitar a retenção de até 30 l (trinta litros) de água pluvial por metro quadrado de terreno impermeabilizado a que se refere o limite estabelecido no inciso anterior.

§ 4º Pode ser dispensada a taxa prevista neste artigo nos casos em que comprovadamente, por meio de laudo técnico, seja desaconselhável a permeabilidade do terreno.

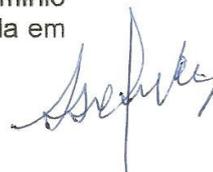
Subseção IV
Do Afastamento Frontal

Art. 40 O afastamento frontal mínimo das edificações é equivalente a uma distância fixa definida em função da classificação viária da via lindeira à testada do terreno, da seguinte forma:

I - vias de ligação regional e arteriais, 4,00 m (quatro metros);

II - demais vias, 3,00 m (três metros).

Parágrafo Único: Em edificações lindeiras a vias coletoras, arteriais e de ligação regional, metade do afastamento frontal deve passar para o domínio público, integrando-se ao passeio lindeiro, podendo esta área ser utilizada em dobro para efeito de cálculo da área construída.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

Art. 41 As edificações localizadas na ZPPH deverão obrigatoriamente ser implantadas sem recuo frontal, na ocorrência das seguintes situações:

I – 50% (cinquenta por cento) dos lotes existentes na face da quadra já estejam edificados no alinhamento;

II – a edificação a ser implantada conformar com, pelo menos outras 3 (três) edificações já implantadas, um conjunto contínuo, sem recuo frontal.

Art. 42 Em terrenos lindeiros a vias coletoras e locais, podem ser construídas, na área delimitada pelo afastamento mínimo frontal, guaritas que tenham, no máximo, 10% (dez por cento) da área do afastamento frontal, respeitando o disposto no parágrafo único do artigo 40.

Subseção V
Dos Afastamentos Laterais e de Fundo

Art. 43 Os afastamentos mínimos laterais e de fundo dos pavimentos são os seguintes:

I - 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para os pavimentos com H menor que 6,00 m (seis metros);

II - 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para os pavimentos com H maior ou igual a 6,00 m (seis metros) e menor que ou igual a 12,00 m (doze metros);

III - os previstos na tabela do Anexo VI para os pavimentos com H maior que 12,00 m (doze metros).

§ 1º Entende-se por H a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura de cada pavimento e a laje de piso do primeiro pavimento colocado ao nível ou acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

§ 2º Para valores fracionários de H, adota-se a seguinte regra:

I - os valores, em metros, entre 0,01 (um centésimo) e 0,50 (cinquenta centésimos), exclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente anterior;

II - os valores, em metros, entre 0,50 (cinquenta centésimos) e 1,00 (cem centésimos), exclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior;

§ 3º Para efeito de definição do H, a casa de máquinas de elevador não é considerada como pavimento.

Art. 44 No caso de edificação constituída de vários blocos, independentes ou interligada por pisos comuns, a distância entre eles deve obedecer ao dobro dos afastamentos mínimos laterais e de fundo previstos nesta Lei.

Subseção VI
Da Altura nas Divisas



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

Art. 45 A altura máxima permitida nas divisas laterais e de fundo é 6 m (seis metros) mais a altura correspondente à empena do telhado limitada a 1,5 m (um e meio metros), medidos em relação aos seguintes níveis de referência:

I - a cota do passeio no ponto de encontro da divisa lateral com o alinhamento, no caso de divisa lateral com terreno natural plano ou em declive em relação àquela cota;

II - a média aritmética dos níveis do terreno natural correspondente aos pontos limítrofes da parte da edificação construída em cada divisa lateral, no caso de terreno em aclive em relação à cota prevista no inciso anterior;

III - o terreno natural em seus respectivos pontos, no caso de divisa de fundos.

§ 1º Nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos neste artigo.

§ 2º É proibida a construção sem afastamentos laterais e de fundo nas partes das edificações nas quais haja aberturas voltadas para as divisas laterais ou as de fundo.

§ 3º No caso de terreno em declive nos termos deste artigo, elementos construtivos situados acima do nível da altura máxima permitida na divisa de fundo devem ter afastamento mínimo de acordo com o disposto no artigo 43 desta lei.

§ 4º A altura máxima nas divisas laterais e de fundos poderá ser acrescida até a altura máxima das divisas das edificações vizinhas, desde que estas estejam legalmente construídas, independentemente do valor previsto no Anexo V.

Subseção VII
Das Saliências

Art. 46 Consideram-se saliências os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais.

Parágrafo Único: As saliências podem avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos em até 25 cm (vinte e cinco centímetros).

Subseção VIII
Das Áreas de Estacionamento

Art. 47 O número mínimo de vagas destinadas a estacionamento de veículos é calculado segundo o disposto no Anexo VII.

§ 1º Ficam excluídas da exigência contida neste artigo, os templos e os locais de culto.

§ 2º Os conjuntos residenciais multifamiliares de interesse social de iniciativa do Poder Público ou construídos em ZEIS devem dispor de área para estacionamento na proporção de 1 (uma) vaga por 3 (três) unidades residenciais.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

§ 3º Cada vaga de estacionamento de veículos deve ser prevista em projeto e ter área livre com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), observando-se o seguinte:

I - Deve ser reservada área que garanta, para cada vaga, acesso, circulação e espaço para manobras.

II - Uma vaga somente pode impedir o acesso a outra se no respectivo projeto constar observação destacada da situação.

III - As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

Seção III
Dos Projetos Geotécnicos

Art. 48 Deve ser anexada ao projeto arquitetônico de edificação aprovado pelo Executivo a anotação de responsabilidade técnica de projeto geotécnico junto ao CREA/MG, no caso de terrenos que, em função dos serviços de terraplenagem, tenham taludes de corte, de aterro ou mistos com altura superior a 4,00 m (quatro metros).

§ 1º O procedimento referido no caput também é obrigatório quando ocorrer uma das seguintes situações:

I - várzeas ou de solo sujeito a recalque;

II - ocupação de áreas junto a córregos que possam ser inundadas;

III - ocorrência de condições que aconselhem restrições à ocupação.

§ 2º É de responsabilidade do construtor o término das obras que visam solucionar as condições de risco antes do início da construção predial.

CAPÍTULO V
DOS USOS

Seção I
Da Classificação dos Usos

Art. 49 Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso, classificadas com base na Listagem de Atividades do IBGE:

I - residencial;

II - não residencial;

III - misto.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

Art. 50 Os usos referidos nos incisos II e III do artigo anterior, conforme a repercussão produzida pela atividade no ambiente urbano, estão sujeitos a mitigação de suas repercussões negativas, conforme o disposto nos artigos 51 e 52 e no Anexo VIII desta Lei.

Seção II
Dos Tipos de Repercussão

Art. 51 São os seguintes os tipos de repercussão:

- I - atração de alto número de veículos leves;
- II - atração de alto número de veículos pesados;
- III - atração de alto número de pessoas;
- IV - geração de risco de segurança;
- V - geração de efluentes poluidores nos estados sólido, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes;
- VI - geração de ruídos e vibrações;
- VII - geração de resíduos sólidos.

Seção III
**Do Funcionamento das Atividades Causadoras
de Repercussão Negativa**

Art. 52 As atividades causadoras de repercussões negativas ficam sujeitas ao seguinte:

I - atendimento aos padrões e critérios estabelecidos na legislação ambiental em vigor, relativos à emissão de ruídos, de radiações ou de efluentes em decorrência do exercício das atividades;

II - adoção das seguintes medidas mitigadoras, que serão exigidas em função da análise das características da atividade:

a) aprovação de projeto arquitetônico, nos casos de:

1 - atividades atrativas de alto número de pessoas, em que haja necessidade de adequação do espaço físico para mitigação do risco de segurança em decorrência da aglomeração inerente do exercício da atividade.

2 - atividades para as quais é exigida área de embarque e desembarque a ser indicada no projeto da edificação;

3 - atividades para as quais é exigida área de carga e descarga, a ser indicada no projeto da edificação;

b) apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, expedida pelo órgão competente, relativa às condições de segurança, prevenção e combate a incêndios, nos casos de atividades geradoras de risco de segurança;

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

c) reserva de área de carga e descarga, nos casos de utilização de edificações existentes por atividades cujo funcionamento implique alta frequência de operação de carga e descarga, com potencial de gerar impactos negativos no espaço público;

d) apresentação de levantamento radiométrico expedido pela Comissão Nacional de Energia Nuclear - CNEN, com avaliação das medidas adotadas para contenção de radiações, nos casos de atividades cujo funcionamento implique geração de radiações;

e) adoção de sistema de ventilação local exaustor ou de controle da poluição do ar, baseados na tecnologia aplicável à situação, nos casos de atividades cujo funcionamento implique geração de odores, gases ou partículas em suspensão;

f) processo de umidificação permanente, nos casos de atividades cujo funcionamento provoca a suspensão de poeira;

g) adoção de mecanismo de pré tratamento de efluentes líquidos antes do lançamento final, nos casos de atividades geradoras de efluentes impactantes nos corpos receptores ou na rede de drenagem;

h) adequação dos níveis de emissões radiométricas aos parâmetros da legislação em vigor, nos casos de atividades e equipamentos com fontes de radiodifusão e telecomunicação;

i) implantação de sistemas de isolamento acústico, isolamento de vibrações ou construção de local confinado para realização de operações ruidosas, obedecidas as normas legais de construção, iluminação e ventilação, nos casos de atividades ruidosas ou que provoquem vibrações;

j) incineração em pós queimador de acordo com os critérios estabelecidos na legislação ambiental em vigor ou em outro sistema de tratamento de igual ou maior eficiência, nos casos de atividades geradoras de resíduos que devam ser extintos no local;

k) implantação de procedimento de gerenciamento de resíduos sólidos, nos casos de atividades geradoras de resíduos sólidos que demandam segregação, acondicionamento, transporte e destinação final especial dos mesmos.

§ 1º As medidas mitigadoras aplicáveis aos usos não residenciais causadores de repercussões negativas e enumeradas no inciso II deste artigo estão contidas no Anexo VIII desta Lei.

§ 2º As vagas de carga e descarga e de embarque e desembarque de passageiros poderão, a critério do órgão responsável pelo tráfego, ter dimensões inferiores às definidas neste Regulamento ou ser dispensadas, nos casos de instalação de atividades em edificações existentes antes da vigência desta Lei.

§ 3º Nas áreas centrais o horário de carga e descarga será entre 6:00 hr e 8:00 hr e após as 18:00 hr.

§ 4º Estão sujeitas à medida mitigadora “b”, além das demais porventura pertinentes a outros tipos de repercussão, as indústrias cuja classe de ocupação se enquadre no “Risco C”, da tabela de tarifas de seguro incêndio do Brasil.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

§ 5º A adoção de medidas mitigadoras para correção de irregularidades ambientais basear-se-á na melhor tecnologia viável para cada caso, submetida à aprovação do órgão responsável pelo controle ambiental.

Seção IV
Da Localização dos Usos e do Funcionamento das Atividades

Art. 53 A localização de usos não residenciais é disciplinada pela conjugação do porte atividade com as características da via pública, conforme definido no Anexo VIII.

§ 1º Para efeitos de localização, as atividades não listadas no Anexo VIII devem ser classificadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, com fundamento em parecer técnico que avalie as repercussões no meio urbano.

§ 2º As escolas infantis e os estabelecimentos de ensino fundamental e de ensino médio somente podem ser localizados em terrenos lindeiros a vias locais e coletoras.

§ 3º É permitido ao profissional autônomo exercer na sua residência as atividades inerentes à sua profissão, desde que obedecida a legislação ambiental e sanitária.

§ 4º Para efeito da aplicação do disposto neste Capítulo, é considerada como área da atividade a área edificada ocupada pela mesma, acrescida dos espaços não cobertos destinados ao seu exercício.

Art. 54 São admitidos em vias de qualquer porte, os serviços de uso coletivo de iniciativa pública com área superior à estipulada no Anexo VIII, desde que haja anuência prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 55 São admitidos ao longo das rodovias, excetuando-se as internas nas áreas urbanas, as seguintes atividades:

- I – posto de gasolina;
- II – restaurantes e similares;
- III – hotéis e motéis;
- IV – áreas comerciais e industriais.

§ 1º O terreno a ser utilizado por essas atividades deve ter no mínimo 5.000 m².

§ 2º Aplica-se a essas atividades o definido no inciso II – b do artigo 16 e nos artigos 47, 50, 51 e 52.

Art. 56 No caso de aprovação de projeto em lote ou conjunto de lotes com frente para logradouros de classificação viária diferente, poderá ser admitido para todo o terreno o uso permitido nos lotes com frente para a via de maior hierarquia, desde que:



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

I – a área dos lotes com frente para as vias em que o uso pretendido é permitido represente, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno;

II – sejam respeitados os parâmetros urbanísticos relativos a cada lote;

III – o acesso se faça pelas vias em que o uso é permitido.

Parágrafo Único: A exigência contida no inciso III poderá ser dispensada mediante estudo de impacto de vizinhança.

Seção V
Do Direito de Permanência dos Usos

Art. 57 Podem permanecer nos termos deste artigo, os usos regularmente instalados em data anterior à entrada em vigência desta Lei.

§ 1º O uso regularmente instalado em edificação aprovada na vigência de lei anterior a esta pode ter o direito de permanecer no local ou, mediante apresentação de estudo de impacto de vizinhança - EIV, ser substituído por outro similar constante no Anexo VIII.

§ 2º Podem continuar a ser exploradas as atividades agropecuárias comprovadamente existentes, desenvolvidas em áreas classificadas como zonas urbanas na data da publicação desta Lei.

§ 3º Para efeito de localização, podem permanecer desde que legalmente constituídas em data anterior à vigência desta Lei, as atividades industriais, comerciais e de serviços desenvolvidas em áreas classificadas como zonas rurais por esta Lei.

§ 4º As atividades referidas no parágrafo anterior estão sujeitas, para efeito de funcionamento, aos critérios desta Lei.

§ 5º A permanência das atividades permitida neste artigo fica sujeita ao respeito às normas ambientais, de posturas, sanitárias, de segurança e similares.

§ 6º É passível de alteração e acréscimo de área construída a edificação na qual se exerça o direito de permanência de uso, desde que Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - comprove que a modificação proposta não resultará em aumento do impacto negativo do uso no entorno.

Seção VI
Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 58 Empreendimentos de impacto são aqueles, públicos ou privados, que venham a ter repercussão ambiental significativa, sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou afetar as condições funcionais, paisagísticas ou urbanísticas de sua área de influência direta ou indireta.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

Art. 59 De acordo com o disposto no Plano Diretor, dependem de apresentação pelo empreendedor de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para obtenção de licença ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento:

I - as edificações, residenciais ou não, com mais de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) de área construída;

II - as edificações não residenciais, inseridas na ZPPH, com mais de 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

III - os parcelamentos com mais de 10 ha (dez hectares);

IV - as intervenções urbanísticas de maior porte em áreas de ocupação consolidada que impliquem em abertura ou modificação geométrica de vias de tráfego de veículos, em supressão de indivíduos arbóreos e/ou em impermeabilização de espaços públicos;

V - as intervenções em áreas objeto de operações urbanas consorciadas;

VI - os empreendimentos a que se aplica o previsto no artigo 56, parágrafo único;

VII - os empreendimentos que se enquadrem nos casos previstos nos parágrafos 1º e 6º do artigo 57;

VIII - outros empreendimentos sujeitos à Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da legislação municipal.

§ 1º A exigência de apresentação de EIV será dispensada quando for exigida a elaboração de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), de relatório de impacto sobre o meio ambiente (RIMA) ou de outro tipo de estudo, nos casos previstos na legislação ambiental federal e estadual.

§ 2º A apresentação do EIV não exclui a obrigatoriedade de outras licenças legalmente exigíveis.

Art. 60 O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 1º O EIV conterá a definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos do empreendimento ou atividade.

§ 2º A análise e aprovação do EIV será feita pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento a partir de parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

CAPÍTULO VI
DAS PENALIDADES

Seção I
Disposições Gerais

Art. 61 A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Capítulo.

Parágrafo Único: O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Capítulo.

Art. 62 Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;

II - a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2º O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 63 A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para a demolição da obra irregular, nos termos dos artigos 934, III, e 936, I, do Código de Processo Civil, Lei nº 5.869 de 11/01/73.

Seção II
Das Penalidades por Infrações a Normas de Parcelamento

Art. 64 A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

§ 1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

I – pagamento de multa, no valor equivalente a 9,00 UFPA (nove Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí) por metro quadrado da gleba objeto do parcelamento irregular, considerando-se para esta finalidade a área cadastrada para efeitos de lançamento de Imposto Territorial do terreno em questão.

II - embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor equivalente a 11,00 UFPA (onze Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí), em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a 9,00 UFPA (nove Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a 11,00 UFPA (onze Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí), em caso de descumprimento da interdição.

§ 3º Caso as obras de implantação do parcelamento estejam sendo executadas sem que tenha sido expedido o Alvará de Urbanização ou em desacordo com os projetos aprovados, o notificado fica sujeito a:

I – pagamento de multa, no valor equivalente a 6,00 UFPA (seis Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí) por metro quadrado de área aprovada no projeto de parcelamento correspondente;

II – embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III - multa diária no valor de 9,00 UFPA (nove Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí) em caso de descumprimento do embargo.

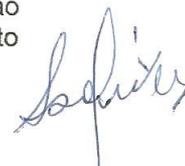
Art. 65 A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada ao processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo Único: Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 6,00 UFPA (seis Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 8,00 UFPA (oito Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí).

Art. 66 A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 188,00 UFPA (cento e oitenta e oito Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí) por mês, ou fração, de atraso.



Seção III
Das Penalidades por Infrações a Normas de Edificação

Art. 67 O acréscimo irregular de área em relação ao coeficiente de aproveitamento sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados acrescido.

Parágrafo Único: O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

Art. 68 A desobediência aos parâmetros mínimos referentes às taxas de ocupação e de permeabilidade sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 9,00 UFPA (nove Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí) por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

Art. 69 O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 9,00 UFPA (nove Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí) por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

Parágrafo Único: Referindo-se a irregularidade citada no caput apenas ao muro divisório, a multa será equivalente a 8,00 UFPA (oito Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí) por metro quadrado, ou fração, de área superior à permitida, calculada a partir da limitação imposta.

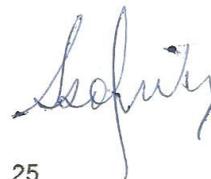
Art. 70 A invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta Lei ou o descumprimento do disposto no artigo 42 sujeitam o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 9,00 UFPA (nove Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí) por metro cúbico, ou fração, de volume invadido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 71 A construção de edificação sem a aprovação do projeto arquitetônico sujeita o proprietário, cumulativamente, a:

I - multa no valor equivalente a 0,04 UFPA (quatro centésimos de uma Unidade Fiscal Padrão de Araçuaí) por metro quadrado, ou fração, de área edificada;

II - embargo da obra ou interdição da edificação, até que seja regularizada.

Parágrafo Único: A aplicação das penalidades previstas no caput não suprime a aplicação das penalidades por desrespeito aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

Art. 72 A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica o pagamento de multa no valor equivalente a 19,00 UFPA (dezenove Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí) por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior ao exigido por esta Lei.

Seção IV
Das Penalidades por Infrações a Normas de Localização de Usos e de Funcionamento de Atividades

Art. 73 O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

§ 1º O descumprimento da obrigação referida no caput implica:

I - pagamento de multa diária no valor equivalente a:

a) 4,00 UFPA (quatro Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí), no caso de atividades de 100 m²;

b) 8,00 UFPA (oito Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí), no caso de atividades entre 101 e 200 m²;

c) 15,00 UFPA (quinze Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí), no caso de atividades com mais de 200 m²;

d) 38,00 UFPA (trinta e oito Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí), no caso de empreendimento de impacto.

II - interdição do estabelecimento ou da atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa.

§ 2º O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:

I - a cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;

II - a cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.

§ 3º Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a 38,00 UFPA (trinta e oito Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí), podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

§ 4º Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

Seção V
Da Penalidade Aplicável às Demais Infrações



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

Art. 74 Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a 11,00 UFPA (onze Unidades Fiscais Padrões de Araçuaí).

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 75 São parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

- I – Anexo I – Glossário;
- II – Anexo II - Mapas de Zoneamentos;
- III – Anexo III – Plano de Classificação Viária;
- IV – Anexo IV - Características Geométricas das Vias;
- V – Anexo V – Parâmetros Urbanísticos;
- VI – Anexo VI – Número Mínimo de Vagas para veículos nos Projetos de Edificações;
- VII – Anexo VII – Classificação e localização dos Usos, Repercussões Negativas das Atividades e Medidas Mitigadoras;

Art. 76 Os loteamentos correspondentes a vilas e bairros que tenham sua existência anterior a 1979 comprovada por meio de registro em cartório, escrituras, contrato de compra e venda, levantamento aerofotogramétrico ou documento similar podem ser regularizados, desde que atendam à legislação em vigor na época de sua instalação.

Art. 77 Os loteamentos não regulares que não se enquadrem no artigo anterior poderão ser regularizados desde que atendam ao previsto nesta Lei.

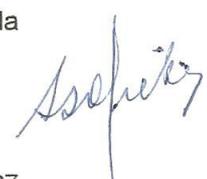
Parágrafo Único: caso não seja possível, no próprio loteamento, a transferência de área ao município conforme estabelecido no artigo 18, parágrafo 5º, esta poderá se dar em outro local, aceito pelo município, ou ser substituída pelo seu equivalente em dinheiro.

Art. 78 Sob pena de caducidade do Alvará de Construção, devem as obras relativas aos projetos aprovados antes da vigência desta lei, ser iniciadas no máximo dentre os seguintes prazos:

- I - 1 (um) ano, contado da vigência desta Lei;
- II - 6 (seis) meses, contados da aprovação do projeto.

Art. 79 Os projetos aprovados anteriormente a vigência desta Lei podem ser enquadrados aos usos nela previstos, permitidas modificações internas.

Art. 80 No prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação desta Lei, deve ser estabelecidos em decreto:



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

I - as normas complementares para os procedimentos gerais e de rotinas e especificações técnicas para apresentação de projetos de parcelamento e edificação;

II - os critérios para numeração de lotes;

III - os critérios para garantias da execução de projetos de parcelamento e da sua fiscalização;

IV - padrões de urbanização para parcelamentos, diferenciados de acordo com a finalidade do loteamento.

Art. 81 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Araçuaí, 21 de novembro de 2007.


Leonardo dos Santos Oliveira
Câmara Municipal de Araçuaí
PRESIDENTE

ANEXO I
GLOSSÁRIO

ACRÉSCIMO - Aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.

ADENSAMENTO - Intensificação de uso do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO - Menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida deste.

AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO MÍNIMO - Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida das mesmas.

ALINHAMENTO - Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até à cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno.

ÁREA DE CARGA E DESCARGA - Área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO - Área livre destinada a iluminação e ventilação, indispensável aos compartimentos.

ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE - Área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO - Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

ÁREA LÍQUIDA EDIFICADA - Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme previsto no texto legal.

ÁREA TOTAL EDIFICADA - Soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente.

ÁREA DE USO COMUM - Área de edificação ou do terreno destinada a utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

BRISE - Conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes.

CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores.

COBERTURA - Último pavimento de uma unidade residencial em edificação com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - Coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada, admitida no terreno.

EDIFICAÇÃO HORIZONTAL - Edificação com, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento, em que as unidades autônomas somente poderão ser conjugadas horizontalmente.

EDIFÍCIO-GARAGEM - Edificação vertical destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

FACHADA - Face externa da edificação.

GABARITO - Altura máxima da edificação.

GLEBA - Terreno que não foi objeto de parcelamento.

GUARITA - Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

INFORMAÇÃO PRELIMINAR - Documento expedido pelo Executivo contendo as informações necessárias e suficientes à elaboração do projeto arquitetônico ou de parcelamento.

LOTE - Porção do terreno parcelado, com frente para via pública e destinado a receber edificação.

PASSEIO - Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO - Espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d'água, a casa de máquina dos elevadores e caixa de circulação vertical.

PILOTIS - Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ – MG
Rua São Geraldo, nº 722, Bairro Planalto CEP:39600-000
Tele fax 0xx3337311995 e-mail camarac@uai.com.br

SUBSOLO:

TERRENO EM ACLIVE: Espaço de uma edificação cuja laje de cobertura esteja situada em nível inferior ao do terreno circundante, no seu todo ou em parte;

TERRENOS PLANOS OU EM DECLIVE: Espaço da Edificação que atenda pelo menos a uma das seguintes condições:

- 1 – O piso esteja abaixo do ponto mais baixo do alinhamento;
- 2 – A laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento.

TESTADA - Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltada para uma mesma via.

USO MISTO - Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

USO RESIDENCIAL - O exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.

USO NÃO RESIDENCIAL - O exercido por atividades de comércio varejista e atacadista, de serviços, de serviços de uso coletivo e industriais.

VARANDA - Área aberta com peitoril ou parapeito de altura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

ZELADORIA - Conjunto de compartimentos destinados à utilização do serviço de manutenção da edificação.

