

LEI COMPLEMENTAR Nº 338/2013

Dispõe sobre o Parcelamento do solo urbano e o controle da expansão urbana no município de Três Corações e dá outras providências.

O povo do município de Três Corações, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprova, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei complementar estabelece normas sobre o parcelamento do solo urbano e o controle da expansão urbana no município de Três Corações e dá outras providências, observadas as disposições da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Federal nº 9785, de 29 de janeiro de 1999, da legislação Estadual e do Plano Diretor do Município.

Art. 2º Esta lei complementar visa regulamentar a abertura de vias e/ou criação de lotes, na forma de loteamento ou desmembramento.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e com implantação dos sistemas de infraestrutura urbana conforme definidos no art. 75 desta Lei Complementar.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e desde que exista no local todos os sistemas de infra-estrutura urbana definidos no art. 75 desta Lei Complementar.

Art. 3º Toda modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas internas ao perímetro urbano se submeterá à apreciação prévia da Prefeitura Municipal.

§ 1º Essa apreciação deverá ser precedida por licenciamento ambiental pelo Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM) ou pelo CODEMA, nos termos das Deliberações Normativas COPAM Nº 74 de 09 de setembro de 2004 e Nº 58 de 28 de novembro de 2002.

§ 2º O controle ambiental se efetivará pela apresentação de estudos ambientais e laudos geotécnicos devidamente assinados por profissionais habilitados e com anotação de responsabilidade técnica e por parecer técnico emitido pelo órgão florestal competente.

Art. 4º Para efeitos desta lei complementar, o território do município de Três Corações é dividido em **Zona Rural, Zona Urbana, Expansão Urbana e Zonas Urbanas Especiais**.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido na **Zona Urbana (ZU)**, na **Zona de Expansão Urbana (ZEU)** e nas **Zonas Urbanas Especiais (ZUE)**, quando criadas, estabelecidas pelo Plano Diretor e por leis municipais específicas.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo na Zona Rural (ZR).

Art. 6º Não é permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos à inundações;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III. Em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- IV. Em áreas consideradas de preservação permanente;
- V. Em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI. Em áreas com declividade natural superior a 30% (trinta por cento);
- VII. Em áreas necessárias à preservação ambiental, à defesa do interesse cultural e/ou Paisagístico, conforme definidas no Plano Diretor;
- VIII. Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem a infra-estrutura adequada;

Parágrafo Único. O parcelamento do solo deverá atender à função social da cidade e da propriedade, de acordo com as determinações do Plano Diretor.

CAPÍTULO II NORMAS TÉCNICAS

Seção I – Requisitos Urbanísticos do Loteamento

Art. 7º Os lotes atenderão aos seguintes requisitos:

- I - Apresentar área mínima conforme as alíneas a & b:

- a) Em no mínimo 70% (setenta por cento) das quadras os lotes terão 300 m² (trezentos metros quadrados) ou mais;
- b) Nos 30% (trinta por cento) restantes das quadras os lotes terão área de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados) no mínimo;

II - Ter testada mínima de 12 m;

III - Ter pelo menos uma testada voltada para a via pública;

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

V - Não pertencer a mais de um loteamento;

~~VI - Lotes com áreas de até 500 m² (quinhentos metros quadrados) não poderão ser subdivididos em condomínios horizontais. (revogado pela lei 347/2013)~~

“VI - Os lotes com áreas de até 500 m² (quinhentos metros quadrados) poderão receber residências unifamiliares térreas ou de até 2 (dois) pavimentos, com 1 (uma) unidade familiar por pavimento;” **(NR)**

“VII - Os lotes com áreas superiores a 500 m² (quinhentos metros quadrados), que forem subdivididos em mais de uma unidade familiar, deverão ter área mínima de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados), e frente mínima de 12 m (doze metros) para cada unidade resultante da subdivisão.”

Art. 8º O comprimento máximo para as quadras deverá ser de 250 m (duzentos e cinquenta metros) e serão concordadas nas esquinas por um arco circular mínimo de 5m (cinco metros).

Art. 9º Da área total a ser parcelada, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) será transferida ao Município no ato de registro do parcelamento, conforme previsto na Lei 6766/79.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS PÚBLICAS

Seção I - Das áreas de equipamentos comunitários e urbanos

Art. 10. As áreas públicas dos loteamentos atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

I. Atender o percentual previsto no art. 9º desta Lei Complementar;

II. A localização das vias principais e das áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos comunitários e das áreas destinadas a espaços livres de uso público será determinada pela Prefeitura Municipal quando da expedição das diretrizes;

III. O percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba loteada, sendo que 3% serão destinados a praça pública, 7% (sete por cento) destinados a outros equipamentos públicos e comunitários e 5% (cinco por cento) destinados a área verde;

IV. 20% (vinte por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário, e transferida ao domínio público no ato de registro do parcelamento, apresentará declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);

V. As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários transferidas ao município terão, no mínimo, 30m (trinta metros) de frente para logradouro público;

VI. As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários não poderão ser cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão, alta tensão e outros;

VII. Os espaços livres de uso público e as áreas de preservação permanente que fizerem divisas com lotes serão separadas destes mesmos lotes por via estrutural, coletora ou local.

§ 1º Consideram-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos dos sistemas de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgotos, de limpeza pública e destinação final de resíduos, de fornecimento de energia elétrica e de gás canalizado, de coleta de águas pluviais, de segurança e transportes públicos e do sistema de telefonia.

§ 2º Consideram-se equipamentos comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Considera-se espaços livres de uso públicos as áreas destinadas a praças, jardins e parques que deverão distribuir-se pelo loteamento atendendo a critérios locais que privilegiem o melhor atendimento aos futuros moradores.

§ 4º As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, as destinadas a espaços livres de uso público e as destinadas a circulação devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

Art. 11. Não serão aceitos no cálculo do percentual de áreas públicas:

- I. As áreas de servidão de linhas de transmissão de energia elétrica e faixas de domínio de rodovias;
- II. As áreas não parceláveis e não edificáveis.

Art. 12. Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, será reservada uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de largura

de cada lado das faixas de domínio, salvo maiores exigências da legislação específica, onde devem ser implantadas vias marginais.

Art. 13. Nenhuma divisa de lote pode ser lindeira a rodovia.

Art. 14. A articulação do sistema viário do parcelamento com a rodovia deve ser submetida a apreciação do órgão competente.

Art. 15. Caso não seja possível implantar a via marginal, a faixa não edificável de 15m (quinze metros) ao longo da faixa de domínio da rodovia será vegetada.

Art. 16. A critério da Prefeitura Municipal e de acordo com a demanda específica do parcelamento em questão o Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi", destinada a equipamentos urbanos.

Seção II – Das áreas Verdes

Art. 17. Áreas verdes são os espaços livres, de uso público, com vegetação, e destinadas à recreação e ao lazer.

Art. 18. Do total da área a ser parcelada, no mínimo 5% (cinco por cento) deverão ser destinados às áreas verdes.

Art. 19. A localização das áreas verdes deverá atender às seguintes disposições:

- a) Deverá estar situada em um só perímetro;
- b) Deverá ter testada mínima de 20,00 (vinte metros) para logradouro público e acesso direto ao sistema viário;
- c) Somente será computada como área verde, quando nela puder ser inscrito um círculo com raio de 10,00 (dez metros);
- d) Deverá possuir forma geométrica que não comprometa a sua utilização;
- e) Não poderá ser localizada nas áreas "non aedificandi", nas áreas de preservação permanente ou ambiental;
- f) Deverá apresentar condições para ser reflorestada;
- g) As áreas verdes deverão ser contíguas as Áreas de Preservação Permanente (APP), quando estas existirem no loteamento.

Seção III - Do Sistema Viário

Art. 20. Sistema viário é o espaço público destinado à circulação de pedestres e de veículos, com a finalidade de proporcionar acesso a glebas ou lotes urbanos.

Art. 21. Do total da área a ser parcelada, no mínimo 20% (vinte por cento) deverão ser destinados ao sistema viário, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou a área de equipamentos comunitários, a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 22. Considera-se via oficial aquela pertencente ao sistema viário existente, que se situe dentro do perímetro urbano e apresente as seguintes características:

I. Vias de loteamento aprovados já abertas;

II. Via pública implantada por determinação do Poder Público, já com infraestrutura implantada, ou com infraestrutura a executar, que seja de responsabilidade da Prefeitura Municipal;

III. Demais vias públicas oficializadas ainda sem infraestrutura implantada, pelas quais os interessados, exclusivamente em caso de desmembramento, executem as obras necessárias à urbanização as suas expensas.

Art. 23. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei complementar e as estabelecidas em Legislação própria.

§ 1º O sistema viário em todas as suas modalidades deverá ser sinalizado conforme o código nacional de trânsito.

§ 2º A localização e hierarquização das vias que devem compor o sistema viário do município serão estabelecidas de acordo com as funções que irão desempenhar, e definidas pelas seguintes categorias:

I. Estrutural - compõem a estrutura viária básica da cidade, estabelecendo as ligações entre as principais áreas urbanas e servindo de eixo prioritário para o transporte coletivo;

II. Coletoras - ligam as vias estruturais aos loteamentos, bem como os loteamentos entre si;

III. Locais - vias secundárias de loteamentos que permitem a circulação interna e caracterizam-se pelo tráfego lento;

IV. Pedestres - destinadas a uso exclusivo de pedestres.

§ 3º As vias definidas no parágrafo anterior tem suas características geométricas definidas no Anexo I (Características geométricas das vias de circulação).

§ 4º Os valores definidos para as características geométricas das vias são os mínimos permitidos, podendo ser aumentados a critério da Prefeitura Municipal.

§ 5º As vias a serem implantadas deverão ter no mínimo a largura das vias às quais se interligarão, mesmo que suas características geométricas sejam menos restritivas do que as das existentes.

Art. 24 As vias estruturais e coletoras terão sua localização definida pela Prefeitura Municipal na expedição das diretrizes do loteamento.

Parágrafo único. Nenhum lote poderá distar mais de 500,00 m (quinhentos metros) de uma via coletora, medida esta distância ao longo do eixo das vias que lhe dão acesso.

Art. 25. As servidões de passagem que porventura gravem as áreas a parcelar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. 26. As vias de circulação sem saída deverão ser providas de praças de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20,00 m (vinte metros) ou um retângulo de 25,50 m (vinte e cinco vírgula cinquenta metros), por 10,00 m (dez metros) com seu lado maior perpendicular ao eixo longitudinal da rua.

Art. 27. O comprimento máximo admitido para as ruas locais sem saída será de 100,00 m (cem metros).

Art. 28. Sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis, os projetos de loteamento de glebas localizados às margens de rodovias federais, estaduais ou vias estruturais municipais, somente poderão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, após consulta aos órgãos competentes, que indicarão a construção de via lateral ou transversal e qual categoria a ser implantada, devendo estar paralelamente ao limite da faixa de domínio, situando-se na parte interna do loteamento projetado.

CAPÍTULO V MODALIDADES DE PARCELAMENTO

Seção I – Do Desmembramento

Art. 29. Desmembramento é a subdivisão da gleba em lotes com o aproveitamento do sistema viário já existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 30. Nos desmembramentos de glebas localizadas em vias públicas oficiais e que ainda não possuem infra-estrutura, as obras necessárias deverão ser executadas as expensas do interessado.

Art. 31. Os desmembramentos estão sujeitos à transferência para o município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba desmembrada atendendo o disposto no inciso III do art. 10 desta Lei Complementar.

Art. 32. O pedido de aprovação de desmembramento será apresentado através dos seguintes documentos:

I. Requerimento assinado pelo proprietário da gleba, informando a que tipo de uso o desmembramento se destinará;

II. Título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III. Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

IV. Certidão negativa de débitos municipais;

V. Proposta de desmembramento, assinada pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico, na escala 1:1000, no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) original, 02 (duas) cópias impressas e 01 (uma) cópia digital, contendo a situação atual da gleba e a subdivisão pretendida para a gleba, onde constem:

- a) a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;
- b) os lotes com numeração e dimensões;
- c) as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;
- d) a projeção das edificações existentes se for o caso;
- e) as áreas a serem transferidas para o município;
- f) o comprovante da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa aos projetos.

Parágrafo único. Para complementação das informações, poderão ser solicitados outros documentos e informações, além dos relacionados no "caput" do presente artigo.

Art. 33. Será de 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolo, o prazo que a Prefeitura tem para aprovação do projeto, interrompendo-se esse prazo durante o período necessário ao atendimento de eventuais exigências que forem feitas ao loteador.

Art. 34. Licenciado se for o caso, e aprovado, o projeto de desmembramento deverá ser protocolado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do decreto de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

SEÇÃO II – Dos Loteamentos de interesse social

Art. 35. Para fins desta Lei Complementar, considera-se de interesse social os parcelamentos destinados à população carente, cuja renda familiar não exceda o limite estabelecido pelos programas municipais de habitação popular.

Art. 36. Somente poderão ser aprovados quando sua finalidade básica for atendida, ou seja, para atender à camada mais necessitada da população.

Art. 37. Nos loteamentos considerados de interesse social os prazos máximos de execução das obras de infra-estrutura ficarão a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 38. São Características do loteamento de interesse social:

I - Para os loteamentos de interesse social o lote mínimo poderá ser de 200m² (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10m (dez metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;

II - Será admitido numero máximo de 200 lotes (duzentos lotes).

Loteamentos Industriais

Art. 39. Loteamentos urbanos industriais são parcelamentos destinados à predominância da atividade industrial, sendo vedado o uso habitacional.

Art. 40. Nos loteamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, com lotes iguais ou superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados), aplicam-se os seguintes requisitos:

I. as áreas destinadas ao uso público somarão, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba;

II. os parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial serão separados das áreas vizinhas por uma área verde efetivamente arborizada de, no mínimo, 20m (vinte metros) de largura, a qual será aceita no cálculo do percentual de áreas públicas;

III. o projeto de paisagismo deverá ser aprovado pela secretaria do meio ambiente e pela comissão de aprovação de loteamento.

Seção IV - Dos Loteamentos Fechados

Art. 41. Considerando-se o interesse público, um loteamento pode ser fechado, a partir do pedido da respectiva Associação de Moradores do Bairro por meio de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados.

§ 1º Só serão fechados loteamentos quando isto não acarretar prejuízo à articulação viária, ao acesso a bens públicos, à integração da cidade ou ao planejamento urbano.

§ 2º A concessão de uso exclusivo será precedida da desafetação dos bens públicos municipais ali existentes, através de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§ 3º Desaparecendo o interesse público, a concessão de uso exclusivo será revogada sem qualquer indenização.

Art. 42. Num loteamento onde existam bens de propriedade estadual ou federal será necessária a anuência prévia do Estado ou União, conforme o caso.

§ 1º Os proprietários do loteamento fechado são responsáveis pela guarda e conservação do patrimônio público entregue ao seu uso.

§ 2º Quaisquer danos ocorridos durante o tempo da concessão serão ressarcidos pelos beneficiários.

§ 3º A qualquer tempo, o Poder Público terá acesso ao loteamento fechado.

Art. 43. O contrato de uso exclusivo dos bens públicos estabelecerá os requisitos urbanísticos e administrativos para o fechamento do loteamento, além dos direitos e obrigações das partes, devendo esclarecer se a outorga será por tempo definido ou indeterminado:

§ 1º A outorga será obrigatoriamente remunerada.

§ 2º A outorga será obrigatoriamente modificável e revogável unilateralmente, assim que o interesse público o exigir.

§ 3º A Prefeitura Municipal não prestará qualquer serviço de limpeza, manutenção ou conservação nos loteamentos fechados.

§ 4º Qualquer modificação ou obra a ser executada em áreas de uso público internas ao loteamento fechado, concedidas para uso exclusivo dos moradores, será previamente anuída pela Prefeitura.

§ 5º Com a extinção da outorga, as benfeitorias executadas integrarão o patrimônio do município, sem qualquer indenização.

Seção V - Dos Condomínios Imobiliários

Art. 44. A instalação de condomínios imobiliários destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno sob regime de co-propriedade em que está a propriedade comum.

Art. 45. As relações entre condôminos regular-se-ão pelas disposições da lei 4591, de 16 de Dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio, pelo decreto lei 271/67 e pelo Código civil Brasileiro.

§ 1º Somente será permitida a instalação de condomínios imobiliários em glebas acessíveis através de via pública.

§ 2º Não será permitida a instalação de condomínios imobiliários em áreas com as características descritas nos incisos do artigo. 6º desta Lei Complementar.

Art. 46. A instalação de condomínio horizontal dependerá da concessão pelo órgão municipal competente, da licença urbanística.

Art. 47. A instalação de condomínios imobiliários dependerá de licenciamento ambiental do empreendimento, por parte do município.

Art. 48. Não será aprovada a instalação de condomínio:

- I. com área superior a 1ha (um hectare) na Zona Urbana (ZU);
- II. que impeça a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- III. que impeça o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 49. Os condomínios imobiliários obedecerão às seguintes diretrizes:

- I. admitir apenas o uso habitacional e de lazer;
- II. prever o sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;
- III. instalar um projeto de prevenção e combate a incêndios, devidamente aprovado;
- IV. projetar e instalar um sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário;
- V. reservar um espaço de lazer comum para os condôminos;
- VI. dispor de guarita de, pelo menos, 4m(quatro metros quadrados), equipada com sanitário, na entrada do condomínio imobiliário;
- VII. dispor de sistema de drenagem pluvial;
- VIII. dispor de abastecimento de água potável;
- IX. dispor do sistema de coleta de resíduos sólidos e o transporte dos mesmos até um ponto de coleta indicado pelo Município, de acordo com o Plano de Gestão de Resíduos sólidos;
- X. dispor de convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

Art. 50 - Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

- I. a coleta de lixo em sua área interna;
- II. as obras de manutenção e melhorias da sua infra-estrutura.

Art. 51. No processo de registro de condomínios imobiliários deverão ser transferidos ao município 15% (quinze por cento) da gleba para uso público, em área fora dos limites condominiais.

Seção VI - Do Condomínio Fechado

Art. 52. A instalação de condomínios fechados, destina-se a abrigar unidades autônomas com fins residenciais assentadas em um terreno sob regime de copropriedade em que está a propriedade comum.

Art. 53. As relações entre condôminos regular-se-ão pelas disposições da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio, pelo decreto Lei 271/67 e pelo Código Civil Brasileiro.

Art. 54. Somente será permitida a instalação de condomínio fechado em glebas acessíveis por meio de via pública.

Art. 55. Não será permitida a instalação de condomínio em áreas com as características descritas no artigo 6º desta Lei Complementar.

Art. 56. A instalação de condomínio fechado dependerá da concessão pelo(s) órgão(s) municipal (is) competente(s), da Licença Urbanística e Ambiental.

§1º A Licença Urbanística e Ambiental será precedida pela análise e aprovação do plano de uso e ocupação do solo do condomínio fechado, dos projetos complementares de infraestrutura e dos estudos ambientais pertinentes.

§2º A licença Urbanística e Ambiental somente será concedida se o condomínio fechado estiver de acordo com as normas urbanísticas e ambientais vigentes.

Art. 57. Não será aprovada a instalação de condomínio Fechado:

- I. Com área superior a 250.000 m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados);
- II. Que impeça a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- III. Que impeça o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 58. Os condomínios fechados obedecerão às seguintes diretrizes:

- I. Admitir apenas o uso habitacional e de lazer- UNIFAMILIAR;
- II. Atender á taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento);
- III. Atender a taxa de permeabilidade mínima de 40%(quarenta por cento);
- IV. Prever, no mínimo, uma vaga de estacionamento de veículos por 50m² (cinquenta metros quadrados) de área residencial construída;
- V. Prever sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;
- VI. Dispor de guarita de, pelo menos, 4 m² (quatro metros quadrados), equipada com sanitário, na entrada do condomínio;
- VII. Os lotes deverão ter no mínimo 600 m² (seiscentos metros) com testada mínima de 20m (vinte metros);
- VIII. Dispor de medidas de combate a incêndios de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros;

- IX. Reservar e equipar um espaço de lazer comum para os condôminos;
- X. Dispor de convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

Art. 59. Os loteamentos fechados quanto às obras de infraestrutura atenderão plenamente ao disposto no Capítulo II desta Lei Complementar.

Art. 60. Compete exclusivamente aos condomínios fechados:

- I. a coleta de lixo em sua área interna;
- II. as obras de manutenção e melhorias da sua infra-estrutura.

Art. 61. No processo de registro de condomínios imobiliários deverão ser transferidos para uso e domínio público 15% (quinze por cento) da área total da gleba a ser lotada, em área fora dos limites condominiais.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO

Art. 62. O parcelamento somente será admitido e aprovado se, de acordo com o planejamento municipal:

I. subordinar-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes do Plano Diretor;

II. não provocar sobrecarga na infra-estrutura já instalada, se ocorrer a sobrecarga o novo parcelamento deverá refazer a infra-estrutura do loteamento já existente, adequando-a.

Art. 63. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado solicitará a Prefeitura, por meio de requerimento, a definição das diretrizes para o empreendimento, apresentando para este fim:

- I. requerimento que informe o tipo de uso a que o loteamento se destinará;
- II. título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, atualizado;
- III. histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- IV. certidão negativa de impostos municipais;
- V. planta da gleba na escala 1:1.000 contendo:

- a) as divisas da gleba definidas através de coordenadas UTM;
- b) curvas de nível de metro em metro;
- c) estudo de declividade em manchas de 0 (zero) a 30% (trinta por cento), de 30% (trinta por cento) a 100% (cem por cento) e acima de 100% (cem por cento);

- d) localização de áreas de risco geológico;
- e) localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças e vegetação existente;
- f) localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o loteamento;
- g) indicação das rodovias, dutos, linhas de transmissão, áreas livres de uso público, unidades de conservação;
- h) equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada.

Art. 64. Recebidas às informações relacionadas no artigo anterior, a Prefeitura expedirá as diretrizes municipais no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, indicando, nas plantas apresentadas pelo interessado, as diretrizes do projeto a ser elaborado, de acordo com o planejamento municipal, que conterão:

- I. a diretriz e a classificação das principais vias de circulação, a serem projetadas, e sua articulação com o sistema viário municipal e regional;
- II. a indicação das áreas de preservação permanente e das áreas não edificáveis;
- III. a localização dos terrenos destinados aos equipamentos públicos comunitários livres de uso público;
- IV. a indicação da infra-estrutura a ser executada;
- V. a indicação de obras e medidas necessárias para garantir a estabilidade dos lotes, áreas e vias.

§ 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, prorrogáveis por mais 02 anos, contados da data de sua expedição.

§ 2º Se, no decorrer desse período, o projeto do loteamento ainda não estiver aprovado, e sobrevier legislação que necessariamente imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento, as diretrizes serão modificadas.

Art. 65. De posse das diretrizes, o interessado apresentará à Prefeitura o anteprojeto de loteamento cujos elementos estão discriminados no Anexo II – Elementos Constitutivos do Anteprojeto de Loteamento, desta Lei, acompanhado dos seguintes documentos e informações:

- I. informações apresentadas para solicitação das diretrizes;
- II. cópia das diretrizes municipais;
- III. certidão de registro do imóvel ou cópia autenticada e atualizada da mesma;
- IV. certidão negativa de tributos municipais;
- V. certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, atualizada ou cópia autenticada da mesma;
- VI. cópia xerox da carteira de identidade do(s) proprietário(s) ou representante(s) legal(is);
- VII. anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável referente ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único. Caso o(s) proprietário(s) ou representante(s) legal (is) seja pessoa jurídica, anexar contrato social ou alteração do mesmo.

Art. 66. Elaborado o anteprojeto, o interessado será encaminhado ao órgão ambiental competente para verificação da viabilidade ambiental e locacional do parcelamento.

§ 1º Caso o parcelamento esteja sujeito ao licenciamento estadual, deverá ser obtida a Licença Prévia (LP).

§ 2º Caso o parcelamento esteja sujeito ao controle ambiental municipal, deverá ser obtido o documento correspondente à Licença Prévia (LP) no âmbito do município.

Art. 67. Comprovada a viabilidade ambiental e locacional do parcelamento, a Prefeitura se pronunciará no prazo de 30 (trinta) dias sobre a aceitação ou rejeição da concepção urbanística e sanitária do loteamento.

§ 1º Depois de analisado pela Prefeitura, o anteprojeto será devolvido ao interessado com a indicação das alterações, correções ou complementações necessárias para a elaboração do projeto final.

§ 2º A contagem do prazo referido no “caput” deste artigo interrompe-se durante o período utilizado pelo interessado para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura.

§ 3º Transcorrido o prazo determinado sem manifestação da Prefeitura, o projeto será considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão, nos termos das Leis Federais 6766, de 19 de dezembro de 1979 e 9785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 68. Aceita a concepção urbanística e sanitária do loteamento, o interessado terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para elaborar os projetos executivos do parcelamento, com as alterações, correções ou complementações solicitadas pela Prefeitura, sob pena de caducidade do requerimento.

Art. 69. O projeto final de loteamento composto dos projetos urbanístico e geométrico, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e pelo responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo), (CAU) será entregue à Prefeitura no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 01 (uma) via original, 02 (duas) cópias impressas e 01(uma) cópia digital, em DWG, e será composto por:

- I. cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;
- II. certidão negativa dos tributos municipais;
- III. projeto do parcelamento com o elementos discriminados no Anexo III – Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento.

§ 1º Os projetos de loteamento serão elaborados em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, normas municipais e condicionantes ambientais estabelecidas.

§ 2º Todos os projetos deverão ser assinados pelo profissional (is) responsável (eis) por sua execução e deverão vir acompanhados pela respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 70. Elaborado o projeto urbanístico e projetos complementares executivos, o interessado será encaminhado ao órgão ambiental competente para obtenção da autorização ambiental correspondente à fase de instalação.

§ 1º Caso o parcelamento esteja sujeito ao licenciamento estadual, deverá ser obtida a Licença de Instalação (LI).

§ 2º Caso o parcelamento esteja sujeito ao controle ambiental municipal, deverá ser obtido o documento correspondente à Licença de Instalação (LI) no âmbito do município.

Art. 71. Obtida a autorização ambiental correspondente à fase de instalação, a Prefeitura examinará o projeto final completo e se pronunciará no prazo de 15 (quinze) dias sobre a aceitação ou rejeição do projeto apresentado, descontados os dias utilizados pelo interessado para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal.

§ 1º O interessado terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura Municipal, sob pena de caducidade do requerimento.

§ 2º Transcorrido o prazo determinado sem manifestação da Prefeitura Municipal, o projeto será considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 3º Aprovado o projeto final pela Prefeitura Municipal, serão fornecidas ao interessado, duas cópias do ato de aprovação e duas vias das peças do projeto, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 72. Após a aprovação do loteamento, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação do parcelamento, o interessado o protocolará no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º A aprovação será precedida da efetivação da garantia para execução das obras do loteamento, conforme artigo 77 desta Lei Complementar.

§ 2º O interessado apresentará ao Cartório de Registros uma via do projeto urbanístico completo aprovado, inclusive memorial descritivo e cronograma físico de execução de obras de infra-estrutura para efetivação do registro.

§ 3º As áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público passam ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

Art. 73. A modificação de loteamento corresponde à aprovação de um novo projeto de parcelamento, nos termos estabelecidos por esta Lei Complementar.

§ 1º A modificação de loteamento, já aprovado e registrado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de prévio exame e de Lei autorizativa da Câmara Municipal.

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

Seção I - Das Obras de infraestrutura

Art. 74. Após aprovação definitiva do parcelamento pela Prefeitura Municipal, dentro de um prazo máximo de 10 (dez) dias, será expedido o Alvará de Execução.

Parágrafo único. O Alvará de Execução está condicionado à apresentação pelos profissionais devidamente habilitados para a execução dos serviços a anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA/MG (Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia de Minas Gerais) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo)

Art. 75. Deverão ser executadas pelo interessado a seu próprio custo, no prazo máximo de dois anos as seguintes obras, sendo que cada etapa ficará vinculada ao cronograma de execução aprovado juntamente com o projeto do loteamento:

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

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

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

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

V. Execução de meios-fios, inclusive rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para a travessia de PPD (pessoas portadoras de deficiências) de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e confecção de sarjetas;

VI. Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

VII. Pavimentação de todas as vias de circulação, a critério do órgão competente, precedida da drenagem subterrânea onde necessário;

VIII. Sinalização viária vertical e horizontal;

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

X. Demais serviços necessários para garantir as condições de segurança, salubridade e habitabilidade, tais como: contenção de encostas, drenagens, obras de arte e demais serviços que as autoridades competentes julgarem necessários;

XI. Arborização adequada das vias, e áreas verdes, de preservação permanente e "non aedificandi";

XII. Isolamento de áreas verdes e enriquecimento das matas;

§ 1º As obras de infra-estrutura somente poderão ser iniciadas após a expedição do respectivo alvará de execução previsto no artigo 74 desta lei complementar.

§ 2º A recomposição de todo e qualquer dano ou modificação que venha a ocorrer na infra-estrutura existente ficará a cargo do loteador até o recebimento dos serviços pela Prefeitura Municipal.

§ 3º Nas obras de movimentação de terra deverão estar previstos os locais de onde serão retirados e onde serão depositados os materiais de corte e aterro, com a devida autorização do órgão competente.

Art. 76 As obras de infra-estrutura devem ser executadas de acordo com os projetos aprovados, sendo que qualquer modificação deverá ser precedida de consulta e aprovação do órgão competente.

§ 1º As redes de água potável deverão ser executadas entre os meio fios e a testada dos lotes, para diâmetros inferiores a 100 mm, antes das obras de pavimentação.

§ 2º Os ramais domiciliares da rede de esgotos sanitários deverão ser executados, antes das obras de pavimentação, partindo da rede mestra até uma distância de 50cm da testada dos lotes.

Art. 77. Como garantia das obras de infra-estrutura, o interessado poderá fazer a hipoteca em lotes, não podendo ser inferior a 50% (cinquenta por cento) dos lotes constantes no projeto.

§ 1º A critério da Prefeitura Municipal, a hipoteca em lotes poderá ser substituída

por:

I. Caução em dinheiro;

II. Carta de fiança bancária, desde que garanta a qualquer tempo o efetivo cumprimento das obrigações assumidas pelo loteador;

III. Hipoteca de imóvel fora da área objeto do parcelamento, feita mediante instrumento público.

§ 2º A garantia de tais serviços, a juízo da Prefeitura Municipal, na época da aprovação, terá seu valor correspondente ao custo dos serviços a serem realizados.

§ 3º O valor destes serviços será avaliado por comissão técnica de profissionais habilitados, em número de 03 (três) designados pela Prefeitura Municipal.

§ 4º A liberação dos lotes hipotecados será feita de acordo com a conclusão de cada etapa das obras de infra-estrutura previstas no cronograma aprovado, através de requerimento do interessado e após vistoria e liberação dos órgãos competentes, sendo feita da seguinte forma:

I. 15% (quinze por cento) do total dos lotes após a conclusão da abertura das vias de circulação e sistema de drenagem de águas pluviais;

II. 20% (vinte por cento) do total dos lotes após a conclusão das obras dos sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário;

III. 25% (vinte e cinco por cento) do total dos lotes após a conclusão da execução dos meios-fios, sarjetas e pavimentação;

IV. 25% (vinte e cinco por cento) do total dos lotes após a conclusão da execução da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V. 15% (quinze por cento) do total dos lotes após a conclusão dos serviços de arborização de áreas verdes, de preservação ambiental, "non aedificandi" e de vias; demarcação dos lotes, quadras e logradouros e demais obras de infra-estrutura exigidas no ato de aprovação, bem como o recebimento do loteamento.

§ 5º A hipoteca, custeada pelo loteador, deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis deste Município.

§ 6º Nas modalidades previstas no § 1º, a liberação da garantia somente será feita após a conclusão e recebimento de todos os serviços pelos órgãos envolvidos.

Art. 78. No início da execução das obras de infra-estrutura, bem como durante as vendas de lotes, deverão ser afixados em locais indicados pela Prefeitura Municipal, placas indicativas conforme modelo do Anexo IV (*Placa Informativa*).

Art. 79. O prazo máximo para a execução de todas as obras de infra-estrutura será de 2 (dois) anos, contados a partir da data de expedição do alvará de execução.

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

Art. 80. A aprovação final das obras de parcelamento será feita por um termo de verificação, após vistorias dos serviços por comissão técnica de profissionais habilitados, em número de 03 (três) ou 05 (cinco) designados pelos órgãos técnicos competentes que farão o recebimento das mesmas, sem prejuízo das responsabilidades e garantias legais próprias de tais serviços.

§ 1º A vistoria dos serviços será feita após requerimento à SEPLAN, que deverá ser acompanhado dos termos de aceitação das obras de água, esgoto e de rede de energia elétrica e iluminação pública, expedidos pelas concessionárias destes serviços.

§ 2º Enquanto a Prefeitura Municipal não fizer o recebimento dos referidos serviços, o custeio e a manutenção dos mesmos estarão a cargo do proprietário do parcelamento.

Art. 81. Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas públicas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

Art. 82. Toda ação ou omissão que importe inobservância desta lei complementar constitui infração.

Art. 83. Respondem solidariamente pela infração, todo aquele que de alguma forma concorra para sua prática.

Art. 84. A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal, ensejará a notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 85. Será de 15 (quinze) dias úteis, após ser notificado, o prazo para o interessado regularizar o empreendimento

Parágrafo Único. Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no "caput", o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I. pagamento de multa, no valor equivalente a 250 (duzentos e cinquenta) UFPTC (Unidade Fiscal da Prefeitura de Três Corações) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II. interdição do local;

III. multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFPTC, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 86. Não registrado o parcelamento do solo pelo proprietário, será este notificado para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 5(cinco) dias úteis seguintes após a notificação.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no "*caput*", o notificado fica sujeito ao pagamento de multa diária, equivalente a 200 (duzentas) UFPTC e interdição da obra.

Art. 87. A não conclusão da totalidade das obras urbanização dentro do prazo de validade fixado no Alvará de execução sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UFPL por mês, ou fração, de atraso.

Art. 88. A multa não paga dentro do prazo legal importará:

I. Inscrição em dívida;

II. não receberão pelo devedor de quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal;

III. impedimento em participar de processos;

IV. impedimento em celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 89. Os valores das multas serão atualizados com base na variação da Unidade Fiscal da Prefeitura de Três Corações (UFPTC).

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 90. A prefeitura Municipal poderá solicitar a presença do autor ou responsável técnico do projeto, devidamente habilitado sempre que houver necessidade de esclarecimentos ou alterações.

Art. 91. O lote oriundo de parcelamento não registrado em cartório não será prometido à venda ou vendido.

Art. 92. O Cartório de Registro de Imóveis comunicará à Prefeitura os pedidos de registro de parcelamento e condomínios, além da necessária publicação na imprensa,

não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pela Prefeitura ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

Art. 93. A Prefeitura comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de parcelamentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art. 94. O órgão da Prefeitura responsável pela tramitação, aprovação dos projetos e acompanhamento da execução das obras de parcelamento do solo será a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SEPLAN.

Art. 95. Nos casos omissos caberá parecer da SEPLAN.

Art. 96. São partes integrantes desta Lei Complementar:

- I. Anexo I – Parâmetros e Características Geométricas das Vias;
- II. Anexo II – Elementos Constitutivos do Anteprojeto de Loteamento;
- III. Anexo III - Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento;
- IV. Anexo IV – Modelo placa;
- V. Anexo V – Cronograma de execução de cada obra;
- VI. Anexo VI – Glossário.

Art. 97. Esta lei complementar entre em vigor na data de sua publicação, nos termos do artigo 174 e seu parágrafo único da Lei Orgânica Municipal, ficando revogadas as disposições em contrário, especialmente a LC nº 21, de 31/12/1996.

Prefeitura Municipal de Três Corações, 29 de abril de 2013.

CLÁUDIO COSME PEREIRA DE SOUZA
Prefeito Municipal

Anexo I – Parâmetros e Características Geométricas das Vias;

CARACTERÍSTICAS	VIA ESTRUTURAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL	LOCAL SEM SAÍDA	VIA DE PEDESTRE	CICLOVIA
Velocidade diretriz (KM/H)	60	50	40	40	-	-
Raio Mínimo de Curvatura Horizontal (m)	80	50	50	50	-	15
Rampa Máxima (%)	8	10	20	20	20	10
Rampa Mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	-	0,5
Faixa de rolamento (m)	3,5	3,5	3,5	3,5	-	1,5
Canteiro Central (m)	5,0	-	-	-	-	-
Passeio Mínimo (m)	4,0	4,0	2,0	2,0	-	-
Faixa de Estacionamento (m)	2,5	2,5	2	2	-	-
Nº de faixas de trânsito (um)	4	2	2	2	-	2
Seção Transversal Total da Vias (m)	32,00	20,00	15,00	15,00	3,00	3,00

Anexo II – Elementos Constitutivos do Anteprojeto de Loteamento

I – Concepção do Projeto Urbanístico constituída por:

a) proposta de parcelamento da área, desenhada sobre planta plani-altimétrica, na escala 1:1.000 ou 1: 2.000, nos formatos padrões, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, com curvas de nível de metro em metro, apresentando os seguintes elementos:

b) lançamento do sistema viário, estaqueado de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros, com respectivos greides;

c) indicação das áreas de preservação permanente;

d) Indicação das áreas públicas;

e) divisão das quadras em lotes;

f) quadro quantificado e determinando os percentuais de:

- número e área total dos lotes;
- extensão e área das vias;
- área de preservação permanente;
- área dos equipamentos públicos;
- área verde;
- área total do terreno.

II – Estudos geológico-geotécnicos da área, visando à caracterização do solo e subsolo quanto ao grau de susceptibilidade a processos erosivos.

III – Documento comprobatório da capacidade, por parte das concessionárias de serviços públicos de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica, de estender seu atendimento à gleba objeto de parcelamento.

Anexo III – Elementos Constitutivos do Projeto Executivo de Loteamento

I – Projeto Urbanístico e Geométrico

Projeto executivo na escala 1: 1.000 ou 1: 2.000, nos formatos padrões, em 05 (seis) vias, sendo 1 (uma) original e 3 (três) cópias - destinadas ao interessado, Cartório de Registros e Prefeitura Municipal - e 01 (uma) via digital para a Prefeitura Municipal, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo:

- a)** a altimetria da gleba, por meio de curvas de nível de metro em metro com confrontações e divisas da área loteada e orientação;
- b)** a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, das áreas revestidas com vegetação nativa, das áreas de servidão e não edificáveis;
- c)** a demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
- d)** a subdivisão da quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- e)** o sistema viário com a respectiva hierarquia;
- f)** a planta de locação topográfica na escala 1:1000, contendo o traçado do sistema viário, o eixo de locação das vias, as dimensões lineares e angulares do projeto; raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- g)** a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- h)** o quadro-resumo dos elementos topográficos;
- i)** as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- j)** os perfis longitudinais das vias e logradouros tirados nos eixos de cada via pública, sendo uma via em papel milimetrado, na escala 1:1000 vertical;;
- k)** as seções transversais de todas as vias de circulação e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:2000;
- l)** a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município;
- m)** a denominação e a destinação de áreas remanescentes;
- n)** a legenda e o quadro-resumo das áreas, com a discriminação da área em metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada;
- o)** quadro estatístico contendo:
 - _ área dos lotes;
 - _ área de preservação permanente;
 - _ área dos equipamentos;
 - _ área verde;
 - _ extensão e área das vias;
 - _ número de lotes;
 - _ área total do terreno.
- p)** memorial descritivo, contendo:

- _ a descrição de todos os lotes, com suas dimensões e confrontações;
- _ as limitações que eventualmente gravem áreas de terrenos;
- _ a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento;

_ descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante, observadas as diretrizes da Prefeitura Municipal.

II – Projeto de Terraplanagem, contendo:

- a)** seções transversais do terreno indicando a plataforma, off-set, etc., com espaçamento máximo de 20 (vinte) metros;
- b)** indicação das áreas onde ocorrerão cortes e aterros;
- c)** indicação dos locais de empréstimo de bota-foras;
- d)** cálculo dos volumes;
- e)** distribuição dos materiais;
- f)** obras e medidas de proteção contra erosão;
- g)** memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da (s) metodologia(s) utilizada (s), parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

III – Concepção básica dos sistemas de saneamento básico, conforme se segue:

a) Drenagem Pluvial

Apresentação das alternativas de concepção, de localização, tecnologias e métodos construtivos adotados, justificando a alternativa escolhida e os parâmetros de projeto, sob os aspectos técnico e ambiental.

Na hipótese de adoção de sistema próprio, deverão ser ainda apresentados:

1) a localização do projeto, em escala adequada, indicando na área de influência direta:

- _ os corpos d'água, detalhando aqueles que serão objeto de intervenção;
- _ os assentamentos populacionais, os equipamentos urbanos e de lazer.

2) o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- _ concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
- _ vazões de projeto, vazão de estiagem, declividades, velocidades críticas de escoamento;
- _ descrição detalhada das etapas de implantação;
- _ descrição dos sistemas operacionais e de manutenção, identificando as entidades responsáveis pelos mesmos;
- _ previsão de ampliação do sistema;
- _ nos casos de dragagem, informar ainda o volume e a caracterização do material dragado, os locais de sua disposição final e os perfis iniciais e finais dos locais dragados.

3) as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:

- _ traçado básico proposto, indicando a faixa de servidão, as vias marginais e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos;
- _ seções-tipo ao longo dos canais;
- _ localização dos pontos de lançamento e indicação das estruturas hidráulicas especiais.

4) as seguintes informações sobre a etapa de operação/utilização do sistema:

- _ procedimentos operacionais e programas de manutenção;
- _ qualificação e estimativa da mão-de-obra.

b) Abastecimento de água

Apresentar o projeto aprovado e laudo de aprovação pela concessionária responsável pelo sistema de abastecimento de água do Município.

c) Esgotos Sanitários

Apresentar o projeto aprovado e laudo de aprovação pela concessionária responsável pelo sistema de esgoto do Município.

IV – Projeto Paisagístico

O Projeto de Paisagismo compreende a concepção de projetos completos para as áreas pré-estabelecidas. Abrangem a apresentação em duas etapas: o Plano de Massas e o Projeto Básico. O Memorial Descritivo deve acompanhar os projetos elaborados.

1 - Plano de Massas

O Plano de Massas, entregue em folha padrão deve conter a proposta de ocupação da área com a localização e dimensão estimada para os diferentes usos, as interligações necessárias e a volumetria da vegetação em sua fase adulta.

2 - Projeto Básico

Nesta etapa o projeto deverá conter a delimitação dos pisos e definição das espécies vegetais, equipamentos de lazer, mobiliário urbano, pontos de água e de luz.

Deverá ser apresentado em dois desenhos: um de locação dos pisos e obras civis e outro da implantação da vegetação com a respectiva tabela das espécies.

A planta de pisos deve apresentar também as indicações dos níveis dos patamares e as diretrizes de escoamento superficial das águas pluviais.

3 - Memorial Descritivo de Paisagismo

O Memorial Descritivo deverá descrever a forma de ocupação do terreno, suas relações com o meio no qual está inserido, explicando as razões e critérios que levaram à adoção das soluções apresentadas.

Deverá justificar os usos previstos, as faixas etárias para as quais estão destinadas as áreas de lazer, os critérios para a escolha dos equipamentos e da vegetação. Deve apresentar os itens abaixo.

A execução de todos os Projetos de Paisagismo deverá se pautar nas Legislações vigentes, nos âmbitos Federal, Estadual e Municipal.

V – Arborização Urbana

O Projeto de Arborização Urbana que deverá ser elaborado por profissional habilitado contratado, com recolhimento de ART e sob as expensas do responsável pelo empreendimento de parcelamento do solo. Deverá ser encaminhado para o Conselho Municipal do Meio Ambiente, que deliberará sobre a aprovação do Projeto de Arborização Urbana, ficando sob a responsabilidade da SEMMA aprovar, acompanhar e fiscalizar o fiel cumprimento da implantação do mesmo.

O projeto deverá conter no mínimo 30 % de espécies frutíferas de pequeno porte (em Praças e APPs).

Fica estabelecido a especificação de uma espécie arbórea por via.

Todo projeto deverá conter o cronograma de manutenção da arborização urbana e deverá ser aprovado pelo CODEMA.

A Implantação do Projeto de Arborização Urbana é de responsabilidade única e exclusiva do Empreendedor do Parcelamento do Solo e seu custo é parte integrante do valor total do empreendimento.

Para árvores de pequeno porte as calçadas deverão ter entre 1,5 a 2,5 m.

Para árvores de médio porte as calçadas deverão ter entre 2,5 a 4,0 m.

Espaçamentos:

- Espaçamento entre mudas/árvores mínimo 6,00m
- Distância de esquinas 6,00m
- Distância de postes 5,00m
- Distância de placas de sinalização de trânsito 4,00m
- Distância de entrada de garagem 1,00m
- Distância da muda à sarjeta 0,50m
- Distância da muda de rede de esgoto e bueiras 1,00 mt

Tamanho mínimo do berço (cova): 40x40x40cm

Adubação de plantio:

- 250g de calcário;
- 250g de superfosfato simples;
- 5l de esterco de curral curtido.
- 1,5 l de gel polímero absorvente

Adubação de cobertura com 30 dias após o plantio, sendo 50g de sulfato de amônia, com o solo úmido, repetindo por três vezes.

Irrigação 3 vezes por semana ou quando julgar necessário, até que a planta consolide.

Tamanho mínimo da muda é de 2,20 m, com DAP (Diâmetro a Altura do Peito) de 3,0 cm.

Tutoramento no momento do plantio com estaca maior que a planta, amarrada com barbante de algodão ou sisal em forma de oito deitado, permitindo, porém, certa mobilidade para facilitar a condução da planta e proteger contra efeitos de ventos, devendo ser substituído conforme necessário.

Área permeável para árvores de pequeno porte no mínimo 80x80 cm, para árvores de médio porte 1,00x1,00m.

As podas de condução deverão ser realizadas dos brotos e galhos ao longo dos troncos, deixando somente a parte superior da planta, até que atinja a altura mínima de 2,50 m e que não obstrua a via.

Após o recebimento do loteamento pelo município, fica se a responsabilidade do proprietário do terreno a manutenção e permanência da árvore na calçada e se necessário, seja em razão de acidentes ou maus tratos, renovar o plantio.

Canteiros central somente serão autorizadas plantios de palmeiras com tamanho mínimo de 3,00 m com distanciamento mínimo de 10 m entre plantas.

Todas as áreas verdes e de preservação dos loteamentos no município, deverão ser cercadas e enriquecidas com espécies nativas, caso haja necessidade, com fixação de placas indicativas, de acordo com modelo SEMMA.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS que deverão conter o Projeto de Arborização Urbana –

a) O Projeto deverá conter as questões técnicas básicas e parâmetros sobre arborização, tais como:- espaçamento adequado, distâncias de esquinas, tamanho da cova, adubação química e orgânica, tutoramento, proteção, irrigação, poda de galhos e folhas - (poda de formação, manutenção, segurança) - e poda de raízes.

b) Variedade de espécies:- Ideal utilizar acima de 60 (sessenta) espécies, com ênfase para as espécies nativas e frutíferas, sendo, no entanto, aceitável acima de 10 (dez) espécies e que nenhuma destas espécies estejam acima de 15% (quinze por cento) do total.

c) Obrigatoriedade de Manutenção do Projeto de Arborização Urbana, PELO EMPREENDEDOR, por pelo menos 02 (dois) anos, a partir de sua implantação.

d) Ajustamento da instalação do posteamento de forma a permitir o plantio de árvores de grande porte onde bate o SOL no período vespertino. - (A Tarde) -

e) Utilização de Fiação compactada e se for possível subterrânea, de acordo com as orientações técnicas específicas.

f) Apresentação de CRONOGRAMA que contemple as condições necessárias para o manejo, tais como:- Plantio, cuidados, manutenção, substituição e reposição de indivíduos, tratamentos fitos sanitários, critérios estabelecidos para podas e retiradas de árvores, além de garantias de que o projeto seja viável e efetivamente instalado.

VI– Projeto de Sinalização Viária

“Nenhuma via pavimentada poderá ser entregue após sua construção, ou reaberta ao trânsito após a realização de obras ou manutenção, enquanto não estiver devidamente sinalizada, vertical e horizontalmente, de forma a garantir as condições adequadas de segurança na circulação.” Art. 88 CTB.

1- Da apresentação do projeto – Na escala 1:1.000 ou 1:2.000, nos formatos padrões, em 02 (duas vias), sendo 01 (uma) cópia – destinadas ao interessado, ao Departamento Municipal de Transporte e Trânsito DMTT da Prefeitura Municipal de Três Corações, assinada pelo proprietário e responsável técnico, contendo:

- a) A indicação de cursos d’água, nascentes, mananciais, das áreas revestidas com vegetação nativa, das áreas de servidão e não edificáveis;
- b) A demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
- c) A subdivisão da quadra, com as respectivas dimensões e numeração;
- d) O sistema viário com a respectiva hierarquia;
- e) A planta geométrica nas escalas mencionadas, contendo o traçado do sistema viário, o eixo de locação das vias, as dimensões lineares e angulares do projeto; raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias curvilíneas;
- f) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curva e vias projetadas;
- g) As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais da vias;
- h) As seções transversais de todas as vias de circulação, em números suficientes;
- i) A legenda e o quadro-resumo das áreas, com a discriminação da área em metros quadrados e percentual em relação a área total parcelada;
- j) Prever soluções urbanísticas como baias para o transporte coletivo urbano nas praças, áreas de equipamento público e nas vias principais e coletoras.
- k) Prever pontos de acessibilidade em todas as vias, com localização de rampas para portadores de necessidades especiais em todas as vias locais e passarela elevada para pedestres nas vias principais e coletoras conforme minuta do CTB, implantar nos cruzamentos com a devida sinalização;
- l) Projeto de sinalização conforme anexo II do Código de Transito Brasileiro, lei 9.503 de 23 de setembro de 1997 composto por:
 - Sinalização vertical de regulamentação;
 - Sinalização vertical de advertência;
 - Sinalização vertical indicativa;
 - Sinalização horizontal;

Anexo IV – Modelo Placa Informativa
Dimensões : 3,00 x 2,00 metros

LOTEAMENTO:
PROPRIETÁRIO:
RT/CREA/CAU:
Nº ALVARÁ:
PRAZO DE EXECUÇÃO:

Anexo V – Cronograma de Execução de Etapas do Parcelamento

(Modelo)

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO – Execução de Infraestruturas Básicas do Loteamento

SERVIÇOS	Tempo					
	Valor					
	1º mês	2º mês	3º mês	4º mês	5º mês	6º mês

Três Corações, ____ de _____ de _____

Proprietário: _____

Responsável técnico: _____
CREA/CAU: _____

Anexo VI – Glossário

ALVARÁ – documento expedido pela Prefeitura Municipal autorizando a execução de uma obra.

ÁREA INSTITUCIONAL – área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.

ÁREA NÃO EDIFICÁVEL – também chamada "non ædificandi", é aquela onde não se podem executar construções.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, deve ser protegida e/ou reconstituída.

ÁREA VERDE – espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re)vegetado, com taxa de permeabilidade mínima de 75%, cujos possíveis usos - atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins - estará subordinado às suas características específicas.

CUL-DE-SAC – praça de retorno, rotatória.

DECLIVIDADE – relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e a distância entre elas.

DESMEMBRAMENTO – subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com o 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.

EMBARGO – ato administrativo determinando a paralisação de uma obra.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS – áreas e/ou edificações destinadas ao

atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS – áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.

ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO – áreas verdes, praças, parques urbanos e similares

FAIXA DE DOMÍNIO - faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infra-estrutura e suas instalação, destinada a sua manutenção e/ou ampliação.

FAIXA DE SERVIDÃO – faixa de terra sob servidão administrativa.

GLEBA – a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

GREIDE – perfil longitudinal de uma via

INFRA-ESTRUTURA BÁSICA - equipamentos urbanos destinados a atender à circulação de pessoas e veículos, assim como a proporcionar aos lotes e áreas urbanas o escoamento das águas pluviais, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, iluminação pública, energia elétrica pública e domiciliar.

LICENCIAMENTO – ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de obra.

LINDEIRO – limítrofe

LOGRADOURO – área destinada ao uso e trânsito públicos

LOTE – porção de terreno parcelado, com frente para via pública e destinado a receber edificação, servido por infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor para a zona em que se situe.

LOTEAMENTO – considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

MEMORIAL DESCRITIVO – conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.

PASSEIO – parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

PRAÇA – espaço livres de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.

SISTEMA VIÁRIO – conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.

SUSCEPTIBILIDADE DO SOLO E SUBSOLO – fragilidade ou vulnerabilidade de um determinado tipo de solo e subsolo a processos erosivos, constatados por estudos geológicosgeotécnicos.

TESTADA – lado do lote voltado para via pública.

VAGA PARA ESTACIONAMENTO – área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

VIAS ARTERIAIS – são vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.

VIAS COLETORAS – são vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.

VIAS DE PEDESTRES – são vias destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres.

VIAS ESPECIAIS – vias de pedestres e ciclovias.

VIAS EXPRESSAS – são vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.

VIAS LOCAIS – são vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.

VISTORIA – exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.