



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº2.104 de 01 de março de 1.994.

DISPÕE SOBRE ZONEAMENTO E
REGULAMENTA O USO E A OCUPAÇÃO
DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE
LAVRAS E DA OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

O povo do Município de Lavras, por seus representantes,
decretou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Observados os princípios constitucionais e o que
dispõe a Lei Orgânica Municipal, esta Lei estabelece as normas de
uso e de ocupação do solo urbano do Município de Lavras.

Art. 2º. Constituem normas de uso e ocupação do solo urbano:

- I - o zoneamento do território do Município;
- II - a disciplina do parcelamento do solo;
- III - a fixação de categoria de uso;
- IV - a delimitação de áreas reservadas às vias públicas e as
destinadas à execução de projetos especiais.

Art. 3º. Fazem parte integrante desta Lei, os seguintes
anexos:

- I - Zoneamento Urbano (mapa anexo);
- II - Categorias de Uso Industrial;
- III - Modelos de Assentamento;
- IV - Zonas de Uso e Modelos de Assentamento Permitidos;
- V - Modelos de Vias de Circulação:
 - 1 - Avenidas;
 - 2 - Via Secundária;
 - 3 - Via Local;
 - 4 - Detalhe.

Art. 4º. A delimitação das zonas de uso e ocupação do solo é
a contida no Anexo I desta Lei.

CAPITULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º. Para os efeitos desta Lei, ficam adotadas as
seguintes definições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

I - AFASTAMENTO: é a distância medida entre a divisa do lote e o pavimento térreo.

a) o afastamento de frente é medido com relação ao alinhamento ou quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, é com relação a todos os alinhamentos. Não será considerada a projeção do beiral nem das saliências situadas acima do pavimento térreo da edificação;

b) o afastamento de fundos refere-se à divisa de fundos, o afastamento lateral à divisa lateral do lote.

II - ALINHAMENTO: é a linha oficial traçada que limita o lote em relação ao logradouro público, existente ou projetado.

III - AMPLIAÇÃO OU ACRÉSCIMO: obra complementar que implique em aumento da área construída anteriormente.

IV - ÁREA DE CIRCULAÇÃO VERTICAL: é toda a área destinada à instalação de equipamentos que possibilitem a circulação no sentido vertical, tais como: escadas, rampas, elevadores, montacarga, dutos para eliminação de resíduos, etc.

V - ÁREA EDIFICADA: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação.

VI - CASA DE MÁQUINAS: é o espaço situado num dos extremos do poço de elevador, onde se instalam sistemas de acionamento e controle do movimento do elevador.

VII - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: é a relação entre a área total edificada e a área do lote. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, não serão consideradas na área total edificada: áreas de caixa d'água, áreas de circulação vertical, área de casa de máquinas, sacadas, áreas de estacionamento quando localizados em subsolo ou áreas resultantes do emprego de pilares sem vedação vertical, áreas de sobrelojas quando ocuparem menos de 50% (cinquenta por cento) da área da loja da qual é parte integrante e áreas de pilotis.

C.A. = $\frac{Sed}{SL}$ onde: Sed = somatório das áreas edificadas.

SL

SL = área do lote ou terreno.

VIII - DEPOSITO: local destinado ao armazenamento de materiais de construção, matéria-prima industrial ou de produto industrializado e alimentos em geral.

IX - DEPOSITO DE LÍQUIDOS E GASES INFLAMÁVEIS E COMBUSTÍVEIS: são construções ou recipientes destinados ao armazenamento e/ou acondicionamento desses materiais.

X - EDÍCULA: construção no fundo do lote, limitada a um pavimento, independente do corpo da edificação principal.

XI - EDIFICAÇÃO: é a construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, podendo ser:

a) Edificação Conforme: é a edificação que atende às restrições, índices urbanísticos e outras disposições estabelecidas por esta Lei.

b) Edificação Não Conforme: é a edificação que não atende às restrições, índices urbanísticos e outras disposições estabelecidas por esta Lei.

XII - EQUIPAMENTO URBANO: é toda obra ou serviço público ou de utilidade pública, bem como, privado, que permite a plena realização da vida de uma comunidade, tais como: redes de água, energia elétrica, telefone, esgoto, edifícios em geral, praças, etc.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

XIII - INICIO DE OBRA: considera-se o início dos trabalhos necessários à execução do projeto, não sendo consideradas obras de apoio complementares.

XIV - INOCUO: inofensivo.

XV - LOTE: é a porção de terra, que resulta de parcelamento do solo e cuja testada (frente) é voltada para logradouro público, reconhecido ou privado.

XVI - PAVIMENTO: é o conjunto de dependências de uma edificação situadas num mesmo nível.

XVII - PAVIMENTO TERREO: é o pavimento cujo nível corresponde à via que lhe sirva de acesso principal.

XVIII - ACESSO PRINCIPAL: é aquele situado no logradouro de maior cota.

XIX - PILOTIS: conjunto de colunas que sustentam uma edificação sem vedação vertical, exceto as áreas destinadas à circulação vertical e equipamento de uso comunitário tais como: portaria e salões.

XX - REFORMA: obra de substituição ou reparo de elementos de uma construção, não implicando em aumento da área construída, ou altura total da edificação.

XXI - RUA OU AVENIDA: logradouro público compreendido entre os alinhamentos.

XXII - SUBSOLO: parte da edificação situada em nível inferior à via que lhe sirva de acesso principal.

XXIII - TAXA DE OCUPAÇÃO: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal da construção e a área do lote ou terreno respectivo.

$TO = \frac{So}{SL}$ onde: TO = taxa de ocupação.

SL

So = área ocupada pela projeção horizontal.

SL = área do lote.

XXIV - ZONA: é o espaço físico-territorial perfeitamente delimitado e contínuo, caracterizado pela presença de um ou mais usos.

CAPITULO III

DO PERIMETRO URBANO

Art. 60. O perímetro urbano do Município, para os efeitos desta Lei é aquele definido na Lei 1739, de 29/06/89, ou outra que venha substituí-la.

§ 10. Considera-se urbana a área parcelada dentro do perímetro urbano.

§ 20. Considera-se área de expansão urbana a parte ainda não parcelada do perímetro urbano.

§ 30. Considera-se área de proteção, aquela não parcelável dentro do perímetro urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

CAPITULO IV

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 79. As categorias de uso no Município de Lavras são as seguintes:

- I - residencial;
- II - comercial e de serviços;
- III - industrial;
- IV - institucional;
- V - misto.

Art. 89. O Uso Residencial compreende:

I - uso residencial unifamiliar: edificação que abriga apenas uma unidade residencial por lote ou conjunto de lotes;

II - uso residencial multifamiliar: edificação destinada à habitação correspondente a um conjunto de duas ou mais unidades residenciais em uma só edificação por lote ou conjunto de lotes, podendo ser:

a) horizontal: quando as unidades residenciais se dispõem umas ao lado das outras, podendo ter mais de um pavimento, como nas casas geminadas ou vilas;

b) vertical: quando as unidades residenciais se dispõem umas sobre as outras.

III - conjunto habitacional: uma ou mais edificações isoladas ou agrupadas vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizadas como bens de condomínio do conjunto.

Art. 90. Fica expressamente proibida construção de condomínios fechados, cujos limites ultrapassem uma quadra de loteamento aprovado.

Art. 10. O Uso Comercial e de Serviços compreende as seguintes categorias:

I - comércio e serviço local: atividades de comércio varejista ligadas ao consumo imediato e de serviços ligados ao atendimento imediato, em estabelecimentos com área construída de até 300m² (trezentos metros quadrados) por unidade;

II - comércio e serviço central: atividades de comércio varejista e serviço com ampla variedade de atendimento, sem limite de área construída;

III - comércio atacadista local: atividade de comércio atacadista, em estabelecimentos com área construída de até 300m² (trezentos metros quadrados) por unidade;

IV - comércio atacadista central: atividades de comércio atacadista, sem limite de área construída.

Parágrafo único. É facultado ao profissional autônomo exercer atividades inerentes à sua profissão, atendidas as exigências da legislação vigente, na sua residência, independente da zona em que a mesma esteja situada, nas seguintes condições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

a) não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial;

b) o exercício das atividades previstas neste parágrafo somente poderá ocupar até 100m² (cem metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado.

Art. 11. O Uso Industrial é classificado em 03 (três) categorias, segundo critérios de nocividade e incomodidade apresentados no Anexo II.

§ 1º. Uma atividade industrial pertence a uma dada categoria (coluna) quando satisfaz sem exceção a todas as prescrições dos critérios de nocividade e incomodidade que lhes correspondam. A não obediência a um ou mais critérios de uma determinada categoria, faz com que a atividade industrial seja classificada na categoria correspondente aos critérios de maior nocividade e incomodidade.

§ 2º. As indústrias panificadoras não necessitam observar ao critério de horário de trabalho constante do Anexo II.

Art. 12. O Uso Institucional compreende atividades empreendidas pelo Poder Público ou por particulares quando voltadas para o bem-estar, saúde, desporto, lazer, cultura ou educação e religião da população.

Art. 13. O Uso Misto compreende o uso residencial, industrial, comercial e de serviços, compatibilizando o uso residencial com os demais, na mesma edificação.

Parágrafo único. Para que uma edificação seja classificada de uso misto, pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área total do pavimento térreo terá que ser destinada a uso não residencial.

SEÇÃO II

DOS USOS ESPECIAIS

Art. 14. Independentemente de sua classificação, os usos abaixo relacionados, por, potencialmente, importarem em incômodo ou perigo à vizinhança e exigirem condições especiais para sua localização, deverão ser previamente examinados e aprovados por Órgãos Municipais competentes, que expedirão as diretrizes e orientações precisas para sua localização, nos seguintes casos:

I - indústrias e comércios de madeiras, serrarias, marcenarias;

II - serralherias;

III - motéis;

IV - guarda de animais;

V - oficinas de pinturas;

VI - galvanoplastia;

VII - lavagem e lubrificação;

VIII - ringue de patinação;

IX - revendas de cal e cimento;

X - depósitos de ferro velho e vidros;

XI - clubes recreativos.

XII - Bares, restaurantes e congêneres;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

- XIII - matadouros;
- XIV - cemitérios;
- XV - comércio de fogos e explosivos;
- XVI - terminais rodoviários, aéreos e ferroviários;
- XVII - aterro sanitário;
- XVIII - usina de lixo;
- XIX - estações e subestações dos serviços de comunicação;
- XX - depósitos atacadistas e varejistas de combustíveis, gases, explosivos, resinas, gomas, minerais e outros produtos químicos que representem perigo e insegurança às populações vizinhas;
- XXI - depósitos de resíduos industriais;
- XXII - silos;
- XXIII - comércio atacadista central.

§ 1º . Nos casos citados nos incisos I a XII, a Administração Pública Municipal de Lavras, fica obrigada a publicar as solicitações de liberações de alvarás de localização.

§ 2º . Se no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar dessa publicação, for apresentada qualquer reclamação escrita, cabe ao Órgão competente da Administração Municipal, a decisão referente à continuidade, ou não, do funcionamento deste estabelecimento, mediante a emissão de parecer fundamentado.

SEÇÃO III

DA CONFORMIDADE DE USO

Art. 15. O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observada a zona em que esteja situado:

- I - uso conforme: quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona;
- II - uso não conforme: quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

Art. 16. O uso não conforme será tolerado, desde que sua existência regular seja comprovada anteriormente à data da publicação desta Lei, mediante documento expedido pelo Órgão Municipal competente.

§ 1º. Entende-se por existência regular:

- a) os imóveis que, iniciados no prazo que tiver sido fixado pelo Órgão Municipal competente, ainda não estejam concluídos;
- b) os imóveis que, embora não iniciados, tenham sido requeridos anteriormente à data da publicação desta Lei;
- c) o imóvel já existente e em funcionamento.

§ 2º. A tolerância de que trata este artigo cessará sempre que ocorrer dissolução ou mudança de atividade da firma e ainda, nos casos das alíneas "a" e "b" deste artigo, se os imóveis não estiverem no prazo constante do alvará de construção.

Art. 17. Os imóveis de uso não conforme não poderão ser ampliados ou reformados de modo a agravar a sua não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas necessárias à segurança e à higiene da edificação, suas instalações e equipamentos, bem como a segurança do patrimônio ou da integridade física de terceiros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

Art. 18. O uso não conforme deverá adequar-se aos níveis de poluição ambiental exigidos para a zona em que esteja localizado, bem como aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação.

CAPITULO V

DO ASSENTAMENTO

Art. 19. O assentamento é estabelecido em função da categoria de uso e condiciona a edificação aos seguintes elementos urbanísticos: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, área e frente mínima do lote, afastamentos mínimos laterais, de fundos e frontal, conforme inclusive, a Tabela de Modelos de Assentamento que integra o Anexo III desta Lei.

Art. 20. O assentamento obedecerá ainda, às seguintes condições gerais:

I - havendo afastamento frontal, não será permitida a utilização do solo ou do subsolo, para qualquer elemento construtivo;

II - o afastamento frontal, se houver, será no mínimo de 03 (três) metros;

III - nas zonas comerciais e residenciais, a altura máxima nas divisas será de 14m (quatorze metros) em relação ao nível do acesso principal;

IV - em caso de uso residencial ou uso misto residencial, é obrigatório o uso de pilotis sempre que a edificação ultrapassar 04 (quatro) pavimentos, sendo vedada sua utilização para garagem, exceto no pavimento térreo;

V - o pilotis poderá ser fechado em até 40% (quarenta por cento) de sua área para instalação de lazer e recreação de uso comum, desde que as aberturas de iluminação e ventilação atendam ao disposto no Código de Obras;

VI - no caso de uso residencial multifamiliar, a parte do lote não coberta pela projeção da edificação deverá servir como área de lazer e recreação, podendo todavia ser utilizada para estacionamento de veículos, em até 50% (cinquenta por cento);

VII - nas edificações destinadas ao comércio, indústria, serviços e uso misto, o piso da área do afastamento frontal deverá dar continuidade ao passeio, salvo se em áreas regidas pelas normas da Companhia de Distritos Industriais - CDI;

VIII - O pé direito da loja com sobreloja, deverá ser no mínimo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros);

IX - as garagens e/ou estacionamentos deverão se localizar dentro dos limites do terreno a ser edificado.

X - os afastamentos de divisas, mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), só serão exigidos, nos usos residencial, industrial, comercial e/ou de serviço local, comercial e/ou de serviço central, se houver porta, janela, terraço ou varanda, ou qualquer outro elemento construtivo que venha prejudicar a privacidade alheia.

XI - Nas avenidas ou ruas existentes, que possuam menos de 10m (dez metros) de largura, fica proibida qualquer edificação no alinhamento, ficando obrigatório o recuo mínimo de 3m (três metros), prevendo futuros alargamentos das vias públicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

Art. 21. As áreas de estacionamento nas edificações destinadas a comércio, indústria e serviço deverão atender às seguintes disposições:

a) até 100 m² (cem metros quadrados) de área construída, ficará dispensada a garagem.

b) acima de 100 m² (cem metros quadrados) de área construída será exigido 15 m² (quinze metros quadrados) de área de garagem para cada 100 m² (cem metros quadrados) ou fração.

Art. 22. Será exigida área de carga e descarga dentro dos limites do terreno no caso de construções destinadas a uso comercial, industrial, de serviços e de uso misto, cuja área total da construção ultrapassar 500 m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 23. Permitir-se-á a construção de edícula no fundo do lote, limitada em um pavimento e até 20m² (vinte metros quadrados), desde que fique garantida uma distância mínima de 3m (três metros) entre a fachada da edícula e o corpo da edificação principal.

Art. 24. Os modelos de assentamento permitidos nas diversas zonas de uso do solo, estão definidos no Anexo IV.

Art. 25. De acordo com a zona em que esteja situada a edificação, seu assentamento em um lote, fica classificado em:

I - assentamento conforme: quando se enquadra nas características do assentamento previsto para a zona;

II - assentamento não conforme: quando não se enquadra nas características do assentamento previsto para a zona.

CAPITULO VI

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 26. Este capítulo estabelece normas complementares ao parcelamento do solo para fins urbanos, tendo em vista o disposto no parágrafo único do art. 19 da Lei Federal 6766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 27. A área mínima de lotes, resultantes de desmembramentos e loteamentos será de 200m² (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10m (dez metros).

Art. 28. Somente será admitido, o parcelamento do solo para fins urbanos, na área interna ao perímetro urbano definido na Lei 1739 de 29/06/89, ou em outra que venha substituí-la.

Art. 29. Além das restrições impostas ao parcelamento do solo no parágrafo único do art. 30, da Lei Federal 6766, não será também permitido para fins urbanos o parcelamento:

I - nos setores especiais de preservação, devido às suas características naturais, à necessidade de sua manutenção como área verde em função de sua localização;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

II - em terreno total ou parcialmente florestado, sem prévia autorização das autoridades florestais;

III - em terrenos que tenham 30% (trinta por cento) ou mais de inclinação;

IV - em terrenos que constituam faixas marginais dos cursos d'água, numa largura de 15m (quinze metros) para cada lado de seus talvegues atuais;

V - em terrenos que contenham jazidas de minérios, assim como pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de valor industrial.

VI - em terrenos degradados (vossorocas), até 30 (trinta) metros de seu início.

§ 1º. Nenhum curso d'água (rios, arroios, sangas, etc.) compreendido em loteamento, poderá cortar lotes ou servir de divisa entre os mesmos.

§ 2º. Respeitada a exigência do inciso IV deste artigo, deverão os cursos d'água serem acompanhados de vias marginais, de maneira a permitirem o trânsito de veículos e pedestres;

§ 3º. Nos terrenos arruados ao longo de estradas de ferro, além da faixa de propriedade das mesmas, deverá ser reservada uma faixa longitudinal, para via de acesso aos mesmos, a qual será entregue ao domínio do Município, com largura mínima de 15m (quinze metros), de cada lado.

§ 4º. Nenhum loteamento poderá ser iniciado e executado sem prévia aprovação de seu projeto, licença e fiscalização pelo Órgão Municipal competente.

Art. 30. Conforme parágrafo único do art. 3º, da Lei Federal 6766, as medidas corretivas do solo admitidas, deverão no caso dos incisos II e IV do art. 2º, serem comprovadas mediante a apresentação de laudo técnico elaborado por profissional competente. No caso do inciso V do art. 2º, serão comprovadas mediante atestado do Órgão competente.

Parágrafo único. O laudo e o atestado exigidos neste artigo, serão apresentados ao Órgão Municipal competente que, mediante fiscalização, confirmará a execução das medidas corretivas.

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 31. Os loteamentos deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos complementares àqueles definidos no art. 4º, da Lei Federal 6766:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento comunitário, bem como os espaços livres de uso público, corresponderão ao percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada, sendo que, desse percentual, é obrigatória a destinação de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba, para equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

II - os lotes terão obrigatoriamente testada voltada para via ou logradouro público;

III - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei relativas ao sistema viário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Consideram-se espaços livres de uso público, as áreas destinadas a praças, jardins e parques que deverão, dentro do possível, se localizar no centro do loteamento, não sendo computados no cálculo da área, os separadores medianos de vias e as rótulas viárias.

SEÇÃO II

DO PADRÃO DE URBANIZAÇÃO

Art. 32. Todo loteamento a ser executado no Município, deverá atender ao padrão de urbanização indicado neste artigo, mediante a execução de, no mínimo, as seguintes obras:

- I - abertura de vias, colocação de meio-fio e pavimentação com o respectivo marco de alinhamento e nivelamento;
- II - demarcação de lotes, quadras e logradouros;
- III - contenção de encostas;
- IV - sistema de esgotos, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo Órgão competente;
- V - drenagem e escoamento de águas pluviais, de acordo com projetos aprovados no Órgão competente;
- VI - instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento.
- VII - rede de abastecimento de água em todas as vias, inclusive com equipamentos de combate a incêndio, com projetos aprovados nos Órgãos competentes;
- VIII - rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo Órgão competente;
- IX - iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo Órgão competente;
- X - via de acesso principal ao loteamento, pavimentada.

Parágrafo único. O loteador fica obrigado a garantir as obras de infra-estrutura do loteamento por um período de 5 (cinco) anos.

SEÇÃO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 33. O requerimento ao Órgão Municipal competente para definição das diretrizes urbanísticas do loteamento, compreendendo diretrizes para o uso do solo, recuperação e proteção das áreas degradadas (vossorocas), traçado dos lotes, sistema viário, espaços livres de uso público e áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, será acompanhado de planta topográfica do imóvel com curvas de nível de metro em metro, contendo os elementos exigidos no art. 69 da Lei Federal 6766.

Art. 34. O Órgão Municipal competente expedirá as diretrizes urbanísticas do loteamento, observadas, quando for o caso, as diretrizes do planejamento estadual, mediante a indicação na planta do imóvel, dos elementos arrolados no art. 79 da Lei Federal 6766.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único . No caso de harmonização de novas vias de largura diferente das vias existentes, será obrigatório o uso de elementos de transição como peças rotatórias, canteiros e outros aprovados pelo Órgão Municipal competente.

Art. 35. As diretrizes expedidas pelo Órgão Municipal competente vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

Parágrafo único . O prazo de validade previsto neste artigo, não afasta a possibilidade de alteração das diretrizes se, no decorrer deste período, o projeto não tiver sido aprovado e nem iniciada a execução do loteamento, sobrevier legislação nova que, necessariamente, imponha alteração nas condições fixadas no projeto.

Art. 36. Após a expedição das diretrizes, será apresentado ao Órgão Municipal competente o projeto de loteamento, que compreenderá obrigatoriamente:

I - desenhos na escala de 1:1000, em 03 (três) vias em cópias que, além das exigências do § 1º do art. 9º da Lei Federal 6766, conterão também a localização definitiva dos espaços livres e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;

II - memorial descritivo que contenha, além das indicações do § 2º do art. 9º da Lei Federal 6766, quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição das áreas vendáveis, áreas de vias de circulação, áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e área total do terreno;

III - é obrigatória a apresentação de, no mínimo, os seguintes projetos com seus respectivos memoriais de cálculo:

- a) projeto de esgoto sanitário;
- b) projeto de drenagem pluvial;
- c) projeto de distribuição de água potável aprovado pelo Órgão competente;

Art. 37. Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Órgão Municipal competente, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo, além das indicações do art. 1º da Lei Federal 6766, os seguintes elementos:

I - indicação precisa das divisas do imóvel;

II - localização das edificações existentes nas áreas ou lotes envolvidos no processo.

Parágrafo único . A planta a que se refere este artigo será apresentada na escala mínima de 1:500, em 03 (três) vias, em cópias.

SEÇÃO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 38. A aprovação do projeto de loteamento e desmembramento de terrenos pelo Município, esta condicionada ao exame e anuência prévia do Estado, quando ocorrerem as hipóteses previstas no art. 13. da Lei Federal 6766 e legislação complementar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

Art. 39. O Órgão Municipal competente terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega, para aprovar ou rejeitar, o projeto definitivo de loteamento ou desmembramento, desde que apresentado com todos os elementos necessários.

§ 1º. O prazo definido neste artigo não inclui a fase de fixação de diretrizes para execução do loteamento.

§ 2º. Haverá interrupção do prazo de que trata este artigo, nos casos em que se fizer necessária a consulta ou anuência prévia, de outras esferas de governo para aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento do solo.

Art. 40. Aprovado o projeto de loteamento, o Órgão Municipal competente expedirá a autorização para execução das obras e serviços, mediante a apresentação e aceite do respectivo cronograma físico-financeiro, com a duração máxima de 02 (dois) anos.

§ 1º. O loteador obriga-se a facilitar a fiscalização da execução das obras autorizadas, inclusive quanto à qualidade dos materiais empregados e serviços executados.

§ 2º. Concluídas as obras, o Órgão Municipal competente, após vistoria e verificada a obediência às normas técnicas estabelecidas em lei específica, expedirá o termo de verificação e aceite das obras executadas.

Art. 41. As escrituras definitivas dos lotes vendidos, só poderão ser passadas após a conclusão total da infraestrutura do respectivo loteamento.

Art. 42. Somente será expedido alvará para construção em terrenos cujas obras de urbanização tenham sido vistoriadas e aceitas através do respectivo termo.

Art. 43. De posse do alvará de aprovação do loteamento, o requerente deverá promover sua inscrição no Registro de Imóveis, observadas as disposições da Lei Federal 6766.

Art. 44. O alvará de aprovação do loteamento estabelecerá as zonas, categorias de uso e modelos de assentamento permitidos na área a ser loteada.

Art. 45. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio público municipal, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 46. Os espaços livres de uso público, as áreas destinadas ao sistema de circulação e implantação de equipamentos comunitários definidos no art. 32, inc. I desta Lei, bem como as áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos, quando exigidas nos termos do art. 32, § 2º desta Lei, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo se ocorrerem as hipóteses previstas no art. 17 da Lei Federal 6766.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único . As áreas de praças públicas não poderão ser descaracterizadas.

SEÇÃO V

DO SISTEMA VIARIO

Art. 47. As vias de circulação se classificam da seguinte forma:

I - vias principais: são aquelas que, desempenhando funções de distribuição geral, estabelecem ligações entre as principais áreas urbanas;

II - vias secundárias ou coletoras: são aquelas que, desempenhando a função de penetração, estabelecem a interligação da malha local com o sistema de vias principais;

III - vias locais: são aquelas que, atendendo as áreas restritas, desempenham a função de circulação local e subdividem em vias locais usuais, vias locais com separador mediano, vias locais de pedestre e vias locais sem saída.

Art. 48. Cada uma das vias de circulação a que se refere o artigo anterior terá sua seção transversal definida no Anexo V desta Lei.

Art. 49. Nos projetos de parcelamento, as novas vias deverão apresentar concordância com o sistema viário adjacente, dando sempre que possível prosseguimento à malha viária já implantada, atendidas as disposições do parágrafo único do art. 35 desta Lei.

Art. 50. As vias de circulação deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, em harmonia com o sistema viário envolvente.

Art. 51. As vias já existentes na área a ser parcelada, deverão se adequar às dimensões previstas no Anexo V desta Lei.

CAPITULO VII

DAS PENALIDADES

Art. 52. As infrações a esta Lei serão punidas com multas baseadas na Unidade Fiscal da Prefeitura de Lavras (UFPL), a saber:

I - verificando-se excesso de área líquida edificada discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular:

a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 100 (cem) UFPL por M2;

b) de 10,1% (dez vírgula um por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 200 (duzentas) UFPL por M2;

c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 300 (trezentas) UFPL por M2.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

CEP 37.200 - ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

II - quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, multa de 100 (cem) UFPL para cada 10cm (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório.

III - quando se constatar a existência de imóveis construídos com alvará de construção vencido e cujo uso esteja não conforme com o disposto nesta Lei, multa de 100 (cem) UFPL renovável a cada 30 (trinta) dias, a partir da data de caducidade do alvará.

Parágrafo único . Em caso de reincidência de embargo por desobediência às Leis básicas, o Órgão Municipal competente instruirá denúncia ao CREA, do profissional ou empresa responsável.

Art. 53. Por infração às disposições do Capítulo VI desta Lei, serão aplicadas as penalidades impostas no Capítulo IX da Lei Federal 6766, de 19/12/79.

Art. 54. As penalidades pelas infrações previstas nesta Lei, não excluem a possibilidade de outras medidas e a aplicação de outras sanções pelas autoridades municipais competentes, inclusive pela via judicial, visando a regularização da situação do imóvel e o respeito à legislação urbanística.

Art. 55. O Poder Executivo regulamentará, através de Decreto, a matéria deste Capítulo, a partir destes parâmetros e no prazo de 90 (noventa) dias a partir da publicação desta Lei.

CAPITULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 56. Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos.

Parágrafo único . Não será computado no prazo, o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento do prazo que incidir em dia que não houver expediente normal de trabalho.

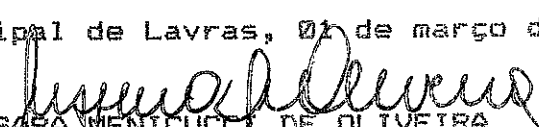
Art. 57. O Poder Executivo expedirá os atos regulamentares que se fizerem necessários à fiel observância das disposições contidas nesta Lei.

Art. 58. O Plano Diretor estabelecerá normas e procedimentos dos serviços relacionados nos artigos 32 e 36.

Art. 59. Fica prevista a revisão da presente Lei 02 (dois) anos após a sua publicação.

Art. 60. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Lavras, 01 de março de 1.994.


JUSSARA MENICUCCI DE OLIVEIRA