

LEI COMPLEMENTAR Nº 013, DE 20 DE ABRIL DE 2007.

Dispõe sobre o parcelamento de solo rural para fins urbanos, destinados à implantação de sítios de recreio e áreas de lazer, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CABECEIRA GRANDE, ESTADO DE MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo art. 76, III, da Lei Orgânica, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Os parcelamentos de solo rural para fins urbanos, especificamente destinados à implantação de sítios de recreio e áreas de lazer no território deste município, observarão os critérios fixados nesta Lei e demais normas aplicáveis, em especial as Leis nºs 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 9.785 de 29 de Janeiro de 1999.

Art. 2º. É declarada como Zona de Interesse Ambiental e Turístico de Urbanização Específica – ZIA-TUR, por suas características de estância balneária, uma faixa de terras situada dentro de um polígono delimitado por uma linha perimétrica equidistante a 2.000 (dois mil) metros da cota máxima do lago da Hidrelétrica de Queimados, incluída a faixa de proteção e área *non aedificandi*, entre a rodovia municipal CBG-182 e a UHE.

Art. 3º. As glebas de terras confinantes com a área de proteção do lago, situadas no interior do polígono descrito no Art. 2º desta lei, são consideradas solos rurais passíveis de transformação em solo urbano, visando à formação de sítios de recreio ou implantação outros empreendimentos turísticos e de lazer, desde que, comprovadamente, tenham perdido suas características produtivas ou cuja exploração agropecuária possa ser declarada antieconômica.

Parágrafo único. As alterações de uso do solo rural para fins urbanos visando o parcelamento para implantação de sítios de recreio dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cumprindo-se tal exigência com a expressa manifestação da referida autarquia federal declarando nada ter a opor às pretensas transformações.

Art. 4º Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4º, § 1º, I, da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, são estabelecidos os seguintes índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo para os parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio:

Usos permitidos do solo: Habitação unifamiliar; Hotéis; Motéis; Camping; Centro de Convenções; Restaurantes; Estabelecimento de Diversão; Parques Temáticos; Clube de Pesca e/ou de Náutica; Outras atividades recreativas, esportivas ou de lazer; Estabelecimento comunitário social; Sede de Associação; Estabelecimento Público de Ensino; Estabelecimento Público ou privado de Saúde.		
Em relação à chácara ou sítio	Área mínima do lote:	1.000 m2
	Área máxima dos lotes:	29.000m2
	Testada ou frente mínima:	20 metros lineares
	Taxa de Ocupação:	0,70%

Em relação à Edificações	Coeficiente de Aproveitamento:	3,00
	Recuo frontal:	3,00m
	Recuo lateral:	2,00m
	Recuo de fundo:	1,50m
	Gabarito:	2 pavimentos
	Altura máxima:	7 metros

Parágrafo único: São estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os parcelamentos de solo destinados à implantação de sítios de recreio:

I – a densidade bruta máxima de ocupação dos parcelamentos será de 25 hab/ha;

II – o percentual de áreas públicas destinadas a vias de circulação ou implantação de equipamentos públicos para fins de atividades e serviços comunitários, bem como para implantação de espaços verdes de uso comum, será de 35% da área total da gleba, podendo, quando se tratar de regularização, ser compensada ou substituída por outras áreas em locais distintos da implantação;

III – o sistema viário será composto de vias públicas de acesso e locais, com a denominação de Estrada-Parque, numeradas sequencialmente e com largura mínima de 10 metros.

IV – O desdobro será permitido quando formar lote igual ou maior que 2.000m² (dois mil metros quadrados) ou quando a área da nova unidade for igual ao tamanho médio das unidades originais do próprio loteamento.

Art. 5º. Nos parcelamentos do solo rural para fins urbanos destinados a sítios de recreios, deverão ser transferidas ao Município, pelo parcelador, as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total da gleba loteável:

I – Mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município;

II – Mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de áreas públicas de uso institucional ou verde.

Art. 6º - É fixada como infra-estrutura básica exigível do parcelador de áreas destinadas a sítios de recreio, que vierem a ser aprovados ou regularizados nos termos desta lei, a implantação dos seguintes equipamentos urbanos:

INFRAESTRUTURA BÁSICA	PADRÕES MÍNIMOS EXIGÍVEIS
Rede de Energia Elétrica	Padrão CEMIG para RDR – Redes de Distribuição Rural
Rede de Abastec. de Água	Padrão ABNT – PNB 593/1977 e NB 594/1977
Coleta de Esgoto	Padrão ABNT – NBR 13969/97 e 7229/93
Rede de Águas Pluviais	Dispensável ou Padrão ABNT – NBR 12.266
Vias Públicas – abertura	Tratamento Primário - Cascalho laterítico ou similar
Guias e Sarjetas	Dispensável ou Padrão DER/MG

Art. 7º. Compete ao Poder Executivo fixar atos complementares objetivando definir critérios de destinação e uso para as ocupações existentes na área definida no art. 2º.

Art. 8º. Os adquirentes de lotes nos parcelamentos já existentes na área definida do art. 2º ficam obrigados, no caso de implantação em área pública, a pagar pelas respectivas unidades nos termos da legislação vigente.

Art. 9º. O Poder Executivo, no prazo máximo de sessenta dias após a aprovação ou regularização de cada empreendimento, providenciará junto à Secretaria Municipal de Fazenda a inscrição das unidades imobiliárias oriundas dos parcelamentos previstos nesta Lei Complementar, com vistas à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, da Taxa de Limpeza Pública – TLP, e dos demais tributos e taxas que venham a incidir sobre os imóveis.

Art. 10. Os sítios de recreio deverão atender, além das disposições contidas nesta Lei, as disposições das Leis Federais 6.766, de 19.12.79 e Lei nº 9.785 de 29/01/99, da Lei Federal nº 7803/89, da Lei Federal nº 4771/65 (Código Florestal), da Lei Estadual nº 10561/91 (Lei Florestal), às exigências de Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, e do COPAM/MG, da Lei Orgânica do Município e da legislação municipal sobre uso e parcelamento de solo urbano.

Art. 11. Os parcelamentos do solo para fins urbanos com destinação para sítios de recreio, implantados com ou sem autorização do Poder Público até a data da publicação desta Lei, poderão ser regularizados nos termos nela definidos.

Art. 12. O parcelamento novo ou o pedido de regularização de glebas já loteadas poderá ser requerido, observado o disposto nesta Lei, por um dos seguintes interessados:

I - parcelador;

II – proprietário da gleba, quando este não for o parcelador;

III - entidade civil representativa dos adquirentes dos lotes ou partes condominiais do respectivo parcelamento, interessados na regularização.

Art. 13. O processo para a aprovação de parcelamento deverá atender aos seguintes procedimentos:

I. O interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, solicitando autorização ou regularização do parcelamento, acompanhada dos documentos abaixo:

a) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, com as respectivas certidões de registro;

b) título de propriedade, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da sede da Comarca, da gleba onde se encontra o parcelamento;

c) memorial descritivo da poligonal do parcelamento e planta de situação correspondente, na escala 1:10.000 (um para dez mil), de acordo com o Sistema Cartográfico Brasileiro;

II. Havendo interesse público, a Prefeitura notificará o interessado a fim de que este apresente um estudo preliminar do parcelamento, de acordo com as normas fixadas pela legislação federal;

III. A Prefeitura submeterá o processo de parcelamento em prévia audiência, ao Instituto de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com vistas a obter a declaração daquele órgão de nada a opor à transformação do solo rural em solo urbano;

IV. O Conselho Municipal de Meio Ambiente – CODEMA, em grau de consulta, emitirá parecer inicial relativo à questão ambiental;

V. Quando for o caso, a Prefeitura notificará o interessado a fim de que este submeta o projeto a FEAM – Fundação Estadual do Meio Ambiente, objetivando aprovação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto do Meio Ambiente (RIMA), bem como para solicitar a licença prévia;

VI. a Prefeitura solicitará do interessado que submeta o processo ao IEF, visando obter licença previa ou recomendações quanto à reserva florestal a ser preservada na gleba ou área a ser parcelada, para as adequações necessárias;

VII. A Secretaria de Infraestrutura emitirá licença estipulando prazo para a apresentação, pelo interessado, dos projetos complementares e de infra-estrutura e para a implantação dos equipamentos urbanos, com prioridade para aqueles exigidos na licença previa acompanhados do respectivo cronograma;

VIII. O projeto de parcelamento será submetido à aprovação do Prefeito Municipal, que, aquiescendo, expedirá decreto aprovando-o e definindo prazo para implantação das obras urbanísticas compromissadas;

IX. O interessado deverá solicitar o registro do parcelamento ao cartório de Registro de Imóveis da sede da Comarca em até 90 dias da data da aprovação, sob pena de caducidade.

Art. 14. Os processos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação desta Lei, serão adequados nas fases subsequentes aos processos nela definidos, respeitadas as etapas já cumpridas.

Art. 15. Os atos praticados pelo Poder Executivo com a presunção de legitimidade e legalidade na aprovação de loteamentos destinados a sítios de recreio em datas anteriores à promulgação desta lei, poderão ser convalidados nos procedimentos subsequentes.

Art. 16. O Poder Executivo regulamentará a presente Lei no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de sua publicação.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cabeceira Grande (MG), 20 de Abril de 2007.

ANTÔNIO NAZARÉ SANTANA MELO
Prefeito Municipal