



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CNPJ nº 18.671.271/0001-34

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009 / 2021

"Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Ouro Fino e dá outras providências"

O Prefeito Municipal de Ouro Fino, Sr. Henrique Rossi Wolf, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Ouro Fino, MG, aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta lei complementar de Parcelamento do Solo Urbano é parte integrante da política municipal de desenvolvimento urbano e está em consonância com a Lei Complementar do Plano Diretor do Município de Ouro Fino.

Art. 2º Qualquer gleba objeto de parcelamento deverá ter acesso por uma via com faixa de domínio de 10,00m (dez metros) de largura, no mínimo, conectando a gleba com uma via do sistema existente. Sendo o mínimo de 7m de faixa de rolamento e 1,5m de cada lado em calçada.

§ 1º - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes.

§ 2º - As vias de circulação que constituírem prolongamento de vias existentes deverão ter a mesma seção transversal dessas, sendo no mínimo, 10,00m (dez metros) de largura.

Art. 3º As porcentagens mínimas das áreas a serem transferidas ao patrimônio municipal serão:

I – 10% (dez por cento) de área verde, no mínimo, sendo que estas deveram ser cercadas, não se permitindo o acesso de pessoas, e/ou áreas de lazer, destinadas ao uso público,



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CNPJ nº 18.671.271/0001-34

como praças e bosques, desde que estas áreas de lazer sejam fora da área de preservação permanente (APP);

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para área institucional destinada a equipamentos urbanos: escolas, creches, unidades de saúde, etc;

III - 20% (vinte por cento), no mínimo, para as vias de circulação.

§ 1º - Caso não se atinja o percentual referente às vias de circulação, a diferença deverá ser acrescida ao percentual de área verde ou de área institucional.

§ 2º - Caso na gleba a ser parcelada exista áreas de preservação permanente (APP), a mesma poderá ser utilizada como área verde do loteamento, para tanto, o percentual mínimo de área verde passará de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento), limitada a utilização a 80% (oitenta por cento) da APP.

§ 3º - As áreas mencionadas nos itens II e III do caput deste artigo devem observar o seguinte critério:

I - ter frente para pelo menos 1 (uma) via pública;

II - quando tiverem divisas comuns com lotes privados do parcelamento, a mesma deverá ser cercada.

Art. 4º Quando a gleba a ser parcelada for maior que 1 (um) hectare o empreendedor poderá optar por executar o loteamento em 2 (duas) ou mais etapas.

§ 1º - O cronograma físico de execução do loteamento deverá ser individualizado por etapas, sendo o prazo máximo para execução de 2 (dois) anos para cada uma das etapas do parcelamento.

§ 2º - As etapas de execução do loteamento deverão ser diferenciadas por cores no projeto urbanístico e o quadro de áreas deverá indicar a quantidade de lotes de cada etapa.



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CNPJ nº 18.671.271/0001-34

§ 3º - As porcentagens mínimas das áreas a serem transferidas ao patrimônio municipal serão calculadas sobre a área total do loteamento e não sobre a área individual das etapas.

Art. 5º Nos projetos de loteamentos poderão ser indicados os nomes dos logradouros.

§ 1º Caso o órgão responsável não aprove determinados nomes, este deverá indicar outros nomes no ato da aprovação do projeto.

Art. 6º Antes da elaboração dos projetos de parcelamento ou de desmembramento de gleba, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes, apresentando para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes elementos e informações:

I - uma via do anteprojeto de parcelamento da gleba na escala de 1:500, 1:1000 ou 1:1200, contendo:

- a) divisas da área a ser parcelada;
- b) curvas de nível de metro em metro;
- c) a localização dos cursos d'água, bosques, árvores e construções existentes;
- d) a indicação dos arruamentos contíguos em todo o perímetro com a localização das vias de comunicação, das áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências;
- e) tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- f) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- g) proposta de abertura das vias de circulação, quadras, lotes e reservas de áreas públicas;
- h) certidão de propriedade expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ouro Fino, devidamente atualizada e com informações planialtimétricas.

II - indicações de interligações das vias de circulação projetadas ao sistema viário do município; bem como da integração das quadras com lotes e as áreas livres de uso público e de uso institucional;

III - para as obras quando necessárias, que permitirão a implantação do loteamento em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos a inundação e insalubres e que deverão ser executados antes do parcelamento;



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CNPJ nº 18.671.271/0001-34

IV – para as obras e as diretrizes dos dispositivos de retenção e absorção das águas pluviais necessários para a prevenção da erosão;

V – para a fixação de zonas de uso, assim como corredores de comércio e serviços;

VI – para as obras e equipamentos mínimos, de acordo com o art. 34 desta Lei.

§ 1º As informações planialtimétricas, assim como a localização de elementos naturais existentes, deverão estar contidas em levantamento elaborado por profissional habilitado.

§ 2º - decorrido o prazo de 01 (um) ano, sem que o interessado tenha apresentado o requerimento para a aprovação definitiva do parcelamento, as diretrizes serão canceladas automaticamente.

§ 3º - Caso as informações fornecidas pelo responsável técnico estejam em desacordo com o local, as diretrizes fornecidas ficam canceladas.

Art. 8º O projeto de parcelamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, aprovado pelos órgãos estaduais competentes será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando as seguintes informações:

I - título de propriedade do imóvel;

II - projeto, em 05 (cinco) vias, assinadas pelo proprietário e profissional habilitado, devidamente aprovado pelos órgãos estaduais, contendo:

a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas divisões e numeração, localização e configuração das áreas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

b) sistemas de vias com as respectivas hierarquias;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

e) a indicação de plantas de níveis em perfis, de todas as linhas de escoamentos das águas pluviais;

III - 1(uma) cópia da via original e 1(uma) cópia em meio eletrônico;



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CNPJ nº 18.671.271/0001-34

IV - memorial descritivo em 5 (cinco) vias, assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo:

a) descrição dos lotes com as suas características, incluindo as servidões quando houver;

b) descrição sucinta do loteamento com as suas características, incluindo os Corredores Comerciais;

c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento.

V - cronograma de execução das obras e equipamentos urbanos que deverão ser executados pelo empreendedor;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente recolhida pelos profissionais envolvidos no Projeto;

VII - Cópia do Contrato de Compra e Venda a ser utilizado na comercialização do empreendimento, onde constem as áreas não edificantes, os usos permitidos para o lote e declaração que fica proibido o início de qualquer construção antes da Prefeitura ter expedido Termo de Verificação, atestando o cumprimento de todas as obrigações que cabem ao loteador.

Art. 9º Estando o projeto de acordo com esta Lei e com as Legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes, será aprovado.

Art. 10 - O empreendedor caucionará, como garantia da execução das obras, conforme o cronograma apresentado, imóveis cujo valor seja igual ou superior a 120 % (cento e vinte por cento) do custo das obras a serem realizadas.

§ 1º - A caução deverá ser apresentada mediante escritura pública de hipoteca, e o seu valor será fixado a juízo da Prefeitura.

§ 2º - A critério da Prefeitura, o empreendedor poderá oferecer como instrumento de garantia, fiança bancária correspondente a 100% (cem por cento) do custo das obras a serem realizadas, ou caução de parte dos lotes do empreendimento correspondente a 100% (cem por cento) do custo das obras a serem realizadas.

§ 3º - No ato de aprovação do projeto, bem como do instrumento de garantia mencionado neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o empreendedor fica obrigado a executar nos prazos fixados no cronograma.



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CNPJ nº 18.671.271/0001-34

Art. 11 - Pagos os emolumentos devidos e outorgada a escritura de caução mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá o competente alvará de parcelamento.

Parágrafo Único - No alvará de parcelamento será explicitado o cronograma aprovado para a execução das obras e a aceitação da garantia.

Art. 12 - Findo o prazo definido no § 3º do artigo 8º, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, poderá fazê-lo, executando a garantia oferecida e comunicando a omissão do empreendedor ao Ministério Público da Comarca.

Art. 13 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do empreendedor e após a devida fiscalização, expedirá o termo de verificação e liberará o parcelador da garantia oferecida.

Parágrafo Único - O requerimento do empreendedor deverá ser acompanhado de uma planta do loteamento, tal como executado, que será considerado oficial para todos os efeitos.

CAPÍTULO II

DAS NORMAS TÉCNICAS

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 14 - Nenhum parcelamento, para quaisquer fins, será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeito a inundações antes de executados os serviços ou obras de saneamento e escoamento de águas ou em outras áreas definidas pelo Plano Diretor.

Art. 15 - Os parcelamentos para quaisquer fins só poderão ser executados na Zona Urbana, na Zona de Expansão Urbana e na Zona de Urbanização de Interesse Turístico.

Parágrafo único - Os padrões referentes aos usos, lote mínimo, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e dimensões de vias para os parcelamentos são aqueles definidos na Lei Complementar nº 001/2006 "Plano Diretor Municipal Participativo de Ouro Fino."

Art. 16 - O leito carroçável das vias de circulação deverá apresentar:

I - declividade longitudinal não superior a 20% (vinte por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CNPJ nº 18.671.271/0001-34

II - declividade transversal do eixo das faixas até o meio fio de 0,5% (meio por cento) a 3% (três por cento);

III - Largura mínima de ruas 10,00m, sendo 1,50m de cada lado em calçadas e 7,00m o leito carroçável; O fórum corrigiu colocando "sendo 1,50m de largura de calçada."

Art. 17 - Os alinhamentos nos cruzamentos das vias de circulação de veículos deverão ser concordados por um arco de circunferência comum, com raio não inferior a 3m (nove metros).

Art. 18 - Para garantia de prevenção da erosão, exige-se:

I - prevenção contra erosões provocadas por enxurradas nas glebas situadas à jusante da gleba a ser parcelada;

II - dispositivos de retenção ou armazenagem de águas pluviais nas extremidades das vias junto aos limites da gleba a ser parcelada, tais como: canaletas com ressaltos e poços ou bacias de contenção, a critério do Executivo Municipal, de maneira que não aumente a vazão original efluente de águas pluviais da área a ser parcelada, nos momentos de pico de precipitação.

Art. 19 - Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão ter as seguintes características:

I - declividade inferior a 50% (cinquenta por cento) para taludes em corte e 40% (quarenta por cento) para taludes de aterro;

II - revestimentos com vegetação rasteira apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensado a critério da Prefeitura, em taludes de altura inferior a um metro e declividade inferior a 1:3;

III - taludes de corte e aterro, resultantes da implantação do sistema viário poderão ter, no máximo, a altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador.

Art. 20 - Deve ser preservada até a data da edificação, a cobertura vegetal de lotes ou terrenos, desde que devidamente aparada e livre de lixo ou entulho.



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CNPJ nº 18.671.271/0001-34

Parágrafo Único - Por motivo de saúde pública, a Prefeitura Municipal deverá notificar o proprietário a executar, à suas custas, a capinação e a remoção de entulho.

Art. 21 - Devem ser preservadas linhas de drenagem natural dos terrenos, na posição original e a céu aberto.

Parágrafo Único - Todos os lotes situados a jusante deverão garantir servidão de passagem para esgoto sanitário e a drenagem das águas pluviais dos situados a montante, desde que devidamente canalizadas pelo proprietário servido.

Art. 22 - As servidões de passagem relativas a redes de serviços públicos, que porventura gravem as áreas a lotear, serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. 23 - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, dutos e linhas de energia elétrica, será obrigatório a reserva de uma faixa "non edificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado.

Parágrafo único - A faixa de preservação permanente deverá observar as dimensões prevista na legislação federal.

Art. 24 - Todo parcelamento deverá ser dotado, sob responsabilidade do empreendedor, das obras e equipamentos urbanos, observando os prazos de execução e os critérios técnicos definidos.

Art. 25 - Nas áreas onde o Executivo Municipal evidenciar dificuldade técnica de afastamento dos esgotos por gravidade, fica o empreendedor obrigado a implantar o sistema de afastamento dos efluentes, às suas custas, devendo este ser aprovado pela concessionária dos serviços de saneamento.

Art. 26 - Os documentos exigidos para aprovação do projeto de parcelamento de solo serão:

- I. ANTEPROJETO + CERTIDÃO DO IMÓVEL+ NOME OU Nº DAS RUAS E DECLIVIDADE;
- II. PROJETO URBANÍSTICO- RUAS, QUADRAS, LOTES, ÁREAS VERDES E ÁREA INSTITUCIONAIS-



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CNPJ nº 18.671.271/0001-34

- III. MEMORIAL DESCRITIVO - LOTES, ÁREAS VERDES E ÁREAS INSTITUCIONAIS;
- IV. MEMORIAL JUSTIFICATIVO
- V. PROJETO DE TERRAPLENAGEM: PERFIL LONGITUDINAL (DECLIVIDADE) E TRANSVERSAL E MEMORIAL DESCRITIVO
- VI. PROJETO DE DRENAGEM- DADOS HIDROLÓGICOS, PERÍODO DE RECORRÊNCIA (EM ANOS), ÁREA BENEFICIADA PARA CADA SISTEMA, TEMPO DE CONCENTRAÇÃO, MÉTODO DE CÁLCULO ADOTADO, LIMITES DE VELOCIDADE, COEFICIENTE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL, VAZÃO DA DESCARGA DE PROJETO PREVISTA NOS DIVERSOS TRECHOS E ESTUDO DE INTENSIDADE DA DURAÇÃO DAS CHUVAS E MEMORIAL DO DIMENSIONAMENTO HIDRÁULICO.
- VII. PLANTA DO SISTEMA, BOCA DE LOBO, CAIXA DE LIGAÇÃO DE TUBOS, POÇOS DE VISITAS, ASSENTAMENTO DE TUBOS E PONTO DE LANÇAMENTO;
- VIII. PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO –DIRETRIZES DO DMAAE;
- IX. PROJETO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL – DIRETRIZES DO DMAAE;
- X. PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO- PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO;
- XI. PLANO DE CONSERVAÇÃO, RECUPERAÇÃO E REFLORESTAMENTO DE LOTEAMENTO URBANO;
- XII. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO
- XIII. CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO – P/A CAUCIONAR LOTES EM GARANTIA DA EXECUÇÃO.
- XIV. PROJETO DE ILUMINAÇÃO- FORNECER PLANTA GEO-REFERENCIADA DO LOTEAMENTO PARA A CONTRATADA ELABORAR O PROJETO E APROVAR NA CONCESSIONÁRIA AUTORIZADA, NO CASO CEMIG;
- XV. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.

Art. 27 - Ficam convalidados os atos praticados com fundamento nas deliberações do "1º DO FÓRUM DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE OURO FINO E DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO E DA CALÇADA PÚBLICA."



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CNPJ nº 18.671.271/0001-34

Art. 29 – Revogam-se as disposições em contrário e em especial:

I - artigos 23, 38, 39, 40, 41, 55, 56 e Anexos I e II da Lei nº 1.037 A;

Art. 30 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ouro Fino, 09 de Dezembro de 2021.

HENRIQUE ROSSI WOLF

PREFEITO MUNICIPAL



MUNICÍPIO DE OURO FINO

SEDE I - Av. Cyro Gonçalves, 173 - Fone/Fax: (035) 3441-9401
SEDE II - Av. Barão do Rio Branco, 145 - Fone/Fax: (035) 3441-9400
CEP 37570 - 000 CNPJ nº 18.671.271/0001-34

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Apresentamos a esta E. Casa Legislativa, o presente Projeto de Lei Complementar que *"Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Ouro Fino e dá outras providências"*

Essas alterações já foram discutidas em audiência pública anterior e disciplinam questão de grande relevância na organização do espaço urbano.

Isto posto, resta evidenciado o interesse público na presente como proposta, na medida em que propicia meios para a melhor análise e desenvolvimento urbano, trazendo segurança para os membros do COMPLAN, motivo pelo qual, rogo a tramitação em regime de urgência especial, nos termos do disposto no artigo 56 da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovamos os votos de elevada estima e distinta consideração aos membros dessa Casa de Leis.

Ouro Fino, em 09 de dezembro de 2021.


HENRIQUE ROSSI WOLF
Prefeito Municipal