



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR N. 18

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE POÇOS DE CALDAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta lei estabelece as normas e as condições para parcelamento do solo dentro do Perímetro Urbano no Município de Poços de Caldas, observadas as diretrizes do Plano Diretor, aprovado pela lei nº 5.488/93, e as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 2º - O Perímetro Urbano no Município, para os efeitos desta lei, é o definido em lei municipal específica compreendendo a área urbana e de expansão urbana.

Art. 3º - As definições dos termos técnicos utilizados nesta lei, ressalvadas as feitas no texto, são as constantes no Anexo XI (Glossário).

Art. 4º - Esta lei tem como objetivo regulamentar a abertura de vias e/ou criação de lotes, na forma de loteamento e desmembramento, que deverão atender as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações posteriores.

Art. 5º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas internas ao perímetro urbano definido por lei municipal, e mediante prévia aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 6º - Todo e qualquer parcelamento do solo, bem como aqueles decorrentes de divisão amigável ou judicial, deverão observar no que couber, as disposições desta lei e das demais legislações federais, estaduais e municipais pertinentes.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 7º - Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos só poderá ser realizado após a Prefeitura Municipal ter aprovado o projeto e concedido o alvará para a sua execução.

Art. 8º - A Prefeitura Municipal poderá não aprovar projetos de qualquer modalidade de parcelamento do solo no Município quando, em face ao desenvolvimento local, não atender suas necessidades, inclusive quanto à destinação e utilização das respectivas áreas, ao custeio dos serviços públicos e à possibilidade de prolongamento na área do sistema viário oficial e de obras de infra-estrutura.

Seção I - Quanto à Certidão de Uso do Solo

Art. 9º - O interessado em parcelar área de sua propriedade, e de acordo com a modalidade de parcelamento, deverá requerer, através de protocolo, a Certidão de Uso do Solo, onde será confirmada a viabilidade ou não do parcelamento do solo pretendido, devendo estar acompanhado dos elementos relacionados no Anexo I (Aprovação do projeto de loteamento), item 1 (Certidão de Uso do Solo) desta lei.

Parágrafo único - O requerimento deverá ser preenchido conforme modelo do Anexo II (Requerimento).

Art. 10 - Sempre que se fizer necessário, o órgão competente da Prefeitura Municipal poderá exigir a extensão do levantamento planialtimétrico ou altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada até o talvegue e/ou espigão mais próximo.

Art. 11 - A aceitação da modalidade de parcelamento feita no requerimento, ficará vinculada à aprovação do órgão competente, com base nos critérios estabelecidos nesta lei.

Art. 12 - No prazo máximo de 30 (trinta) dias a documentação deverá ser analisada e, quando necessário, será pedida a sua complementação, correção de irregularidades ou expedida a Certidão de Uso do Solo.

Parágrafo único - Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o caput deste artigo será feita nova análise no prazo de 30 (trinta) dias.

Seção II - Quanto à obtenção dos Critérios Básicos

Art. 13 - De posse da Certidão de Uso do Solo e com cópia da planta que a originou, o interessado deverá providenciar as certidões de diretrizes nos seguintes órgãos:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- I. **DMAE** – Departamento Municipal de Água e Esgoto
- II. **DME** – Departamento Municipal de Eletricidade
- III. **SOV** – Secretaria de Obras e Viação
- IV. **SSU** – Secretaria de Serviços Urbanos
- V. **DPA** – Departamento de Preservação Ambiental Parágrafo único - Em situações em que se julgar necessário, deverão ser consultados também, pelo interessado, outros órgãos municipais, estaduais e federais.

Art. 14 - Não havendo nenhuma restrição, e de posse das diretrizes dos órgãos consultados, a Prefeitura Municipal expedirá os critérios básicos para parcelamento do solo no prazo máximo de 30 (trinta) dias. Parágrafo único - Será de 02 (dois) anos, a contar da data de sua expedição, o prazo de validade dos critérios básicos.

Seção III - Quanto a Aprovação Provisória do Projeto do Sistema Viário

Art. 15 - Após a emissão dos critérios básicos o interessado deverá apresentar o projeto básico do sistema viário Anexo I (Aprovação do projeto de loteamento), item 2 (Sistema Viário, inciso I) em 02 (duas) vias, de acordo com as normas técnicas da presente lei.

§ 1º - Após a análise do projeto básico do sistema viário, e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, será devolvida uma via do mesmo aprovado ou com as indicações das correções que se fizerem necessárias para o desenvolvimento do projeto definitivo, a ser elaborado conforme previsto no Anexo I (Aprovação do projeto de loteamento), item 2 (Sistema Viário) desta lei.

§ 2º - Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o parágrafo 1º deste artigo será feita nova análise no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 16 - Apresentados os projetos definitivos com todos os elementos necessários, a Prefeitura Municipal deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega, fazer a devolução de uma via aprovada ou a solicitação das modificações a serem efetuadas.

Parágrafo único - O prazo descrito no caput deste artigo será contado quando todos os elementos necessários a análise estiverem anexados ao processo.

Art. 17 - A movimentação de terra a ser executada nas quadras resultantes do sistema viário, quando necessária, fica condicionada à autorização da Prefeitura Municipal, com base no projeto de terraplenagem que deverá ser apresentado conforme critérios do órgão competente e os estabelecidos nesta lei.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 18 - A aprovação provisória do sistema viário vigorará até o vencimento do prazo do critério básico.

Seção IV - Quanto à Aprovação Provisória do Projeto de Divisão em Lotes

Art. 19 - De acordo com o projeto do sistema viário aprovado e dentro de seu prazo de validade deverá ser apresentado o projeto de divisão em lotes, contendo o estabelecido no Anexo I (Aprovação do projeto de loteamento), item 3 (Divisão em lotes provisório) desta lei.

Art. 20 - A Prefeitura Municipal deverá no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do projeto com todos os elementos necessários, efetuar a devolução de uma via aprovada ou a solicitação das modificações a serem efetuadas.

Parágrafo único - Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o caput deste artigo será feita nova análise no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 21 - A aprovação provisória do projeto de divisão em lotes vigorará até o vencimento do critério básico.

Art. 22- O interessado, de posse do projeto de divisão de lotes provisório aprovado, deverá apresentar os projetos complementares, de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), da Prefeitura Municipal e das concessionárias locais, elaborados por profissionais devidamente habilitados, a saber:

I. Projeto do sistema de drenagem de águas pluviais – SOV (Secretaria de Obras e Viação);

Projeto do sistema de esgotamento sanitário e industrial incluindo os ramais domiciliares e interligação com a rede pública existente, ou quando não for possível, solução alternativa para tratamento – DMAE (Departamento Municipal de Água e Esgoto);

I. Projeto do sistema de abastecimento de água, incluindo os ramais domiciliares e interligação com a rede pública existente, ou quando não for possível, solução alternativa para abastecimento – DMAE (Departamento Municipal de Água e Esgoto);

II. Projeto elétrico – luminotécnico – DME (Departamento Municipal de Eletricidade);

III. Projeto de contenção de encostas – DPA/SOV (Departamento de Preservação Ambiental/Secretaria de Obras e Viação);

IV. Projeto de pavimentação de vias – SOV (Secretaria de Obras e Viação);



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- V. Projeto de arborização de vias e áreas verdes, de preservação permanente e "non aedificandi" - DPA/ SSU (Departamento de Preservação Ambiental/Secretaria de Serviços Urbanos).

§ 1º - A aprovação dos projetos complementares está condicionado à apresentação da anotação de responsabilidade técnica dos profissionais devidamente habilitados pelo CREA/MG (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais) para a elaboração de tais projetos.

§ 2º - Além destes projetos poderão ser exigidos quaisquer outros que as autoridades competentes julgarem necessários à segurança, salubridade, habitabilidade e preservação ambiental da área a ser parcelada, fundamentados em parâmetros técnicos e legais, que deverão ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes.

§ 3º - A Prefeitura Municipal deverá no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do projeto com todos os elementos necessários, efetuar a devolução de uma via aprovada ou a solicitação das modificações a serem efetuadas.

§ 4º- Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o § 3º deste artigo será feita nova análise no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 23 - A aprovação provisória de divisão em lotes não dá direito a venda ou promessa de venda de lotes.

Seção V - Quanto à Aprovação Definitiva do Projeto de Divisão em Lotes

Art. 24 - O interessado, após a aprovação de todos os projetos complementares, deverá submeter à aprovação definitiva o projeto de divisão em lotes, que deverá conter o estabelecido no Anexo I (Aprovação do projeto de loteamento), item 4 (Divisão em lotes definitivo), desta Lei e os elementos constantes no Anexo I (Aprovação do projeto de loteamento), item 3 (Divisão em lotes provisório, inciso I).

§ 1º - A Prefeitura Municipal terá 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do projeto com todos os elementos necessários, efetuar a devolução de uma via aprovada ou a solicitação das modificações a serem efetuadas.

§ 2º- Apresentada a complementação ou correção de irregularidades de que trata o parágrafo 1º deste artigo será feita nova análise no prazo de 30 (trinta) dias.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 25 - A aprovação definitiva do projeto de divisão em lotes também fica condicionada ao seguinte:

§ 1º - Assinatura pelo interessado de termo se comprometendo a executar a próprio custo, e no prazo estipulado, todas as obras de infra-estrutura, bem como a transferência ao domínio público das áreas públicas, sem quaisquer ônus ao Município.

§ 2º - Confirmação pelos órgãos envolvidos na aprovação dos projetos complementares através de documento específico.

Art. 26 - Após a aprovação definitiva do projeto será expedido decreto do executivo onde serão definidos os elementos que instruíram o projeto.

Art. 27 - Expedido o decreto do executivo, o interessado deverá providenciar, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, o registro imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação e aplicação das penalidades previstas.

Art. 28 - Desde a data da inscrição do loteamento no registro competente, passam a integrar o domínio do município as áreas de uso público constantes do projeto e do memorial descritivo.

Seção VI - Das obras de infra-estrutura

Art. 29 - 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, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais).

Art. 30 - 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 físico das obras de infra-estrutura (Anexo IX) 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, a interligação com o sistema existente, ou solução alternativa para abastecimento;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- III. Sistema de esgotamento sanitário, incluindo ramais, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto, a interligação com o sistema existente, ou solução alternativa para tratamento;
- 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. Demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com instalação dos marcos de alinhamento e nivelamento em concreto segundo o padrão da Prefeitura Municipal definidos no Anexo X (Modelo dos marcos de alinhamento e nivelamento);
- IX. 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;
- X. Arborização adequada das vias, e áreas verdes, de preservação permanente, "non aedificandi".

§ 1º - As obras de infra-estrutura somente poderão ser iniciadas após a expedição do respectivo alvará de execução previsto no parágrafo único do art. 29 desta lei.

§ 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. 31 - 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.

Art. 32 - 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.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 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) ou 05 (cinco), 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. 33 - 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 III (Placa Informativa).



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 34 - 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. 35 - 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.

Parágrafo único - 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. 36 - 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 III

DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I - Normas Gerais

Art. 37 - Não poderão ser arruados ou sofrer qualquer forma de parcelamento:

- I. Terrenos baixos e alagadiços sujeitos à inundações, salvo se forem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- II. Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem prévio saneamento;
- III. 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 vossorocas;
- VI. Em áreas com declividade natural superior a 45% (quarenta e cinco por cento).



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 38 - Os parcelamentos capazes de poluir as águas, o solo ou a atmosfera, deverão obedecer às normas de controle de poluição estabelecidas pelos órgãos competentes e se necessário obter o respectivo licenciamento.

Art. 39 - Serão consideradas áreas de preservação permanente as florestas, demais formas de vegetação, as áreas de proteção e preservação dos cursos d' água, os topos de morro irradiadores de drenagem e demais áreas previstas no Código Florestal, suas alterações e demais legislações pertinentes em vigor e aquelas que vierem ser assim decretadas por Ato do Poder Público Municipal.

§ 1º - As áreas de preservação permanente deverão respeitar o disposto no Código Florestal e legislações pertinentes em vigor, considerando sempre a mais restritiva.

§ 2º - É expressamente proibida a interferência nestas áreas de que trata o caput, salvo se houver interesse público justificado e autorização pelos órgãos competentes.

Art. 40 - É proibida a interferência em matas sem autorização dos órgãos técnicos, observadas as disposições das legislações federal, estadual e municipal.

Art. 41 - Nenhum curso d'água poderá ser canalizado, alterado, retificado ou desviado sem o licenciamento dos órgãos competentes e aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 42 - As áreas em que hajam riscos geológicos, nos terrenos baixos e alagadiços sujeitos à inundações, em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública e em encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento) até o limite de 45% (quarenta e cinco por cento), poderão ser objeto de estudos e investimentos em infra-estrutura complementares ao exigido nesta lei, devendo ser acompanhadas de projetos que apresentem soluções tecnicamente viáveis, e de laudo do responsável técnico, comprovando a viabilidade de edificar-se no local e autorização dos órgãos competentes.

Parágrafo único - Os projetos e o laudo técnico a que se refere o caput deste artigo devem estar acompanhados da anotação de responsabilidade técnica feita por profissional habilitado junto ao CREA/MG (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais).

Art. 43 - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de cada lado, conforme as legislações pertinentes, sendo no mínimo de 15,00 m (quinze metros).



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 44 - Junto às linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão será obrigatório, a faixa de domínio, definida pela concessionária que deverá ser interligada ao sistema viário para a realização de conservação e manutenção.

§ 1º - O sistema viário deverá ser interligado à faixa de domínio, de que trata o caput deste artigo, por uma via de característica das dimensões da via de pedestres definida no Anexo V (Características geométricas das vias de circulação) desta lei e a pavimentação de uma via adequada ao tráfego de veículos pesados, com dimensões de 4,00 m (quatro metros) de caixa de rolamento.

§ 2º - Qualquer interferência nas faixas referidas no caput dependerá de autorização da concessionária.

Art. 45 - O escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas não poderá ser prejudicado pelo parcelamento do solo, e as obras necessárias deverão ser feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Art. 46 - Os fundos de vale e talwegues serão prioritariamente destinados à soluções para escoamento de águas pluviais e rede de esgotos.

Art. 47 - Os serviços e obras de movimentação de terra, além de terem seus projetos aprovados previamente pela Prefeitura Municipal, deverão estar de acordo com as normas técnicas, atendendo ainda o seguinte:

Revestimentos com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura Municipal, em taludes com altura inferior a 1,0 m (um metro) ou declividade inferior a 3:1 (3 = distância horizontal/1 = distância vertical);

- I. Canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,0 m (dois metros);
- II. Taludes de altura superior a 3,0 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem;
- III. Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção desde que comprovada a sua execução.

Parágrafo único - Os projetos de movimentação de terra e os muros de arrimo deverão ser elaborados por profissionais habilitados e estarem acompanhados de laudo técnico e anotação de responsabilidade técnica registrados no CREA-MG (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais).

Art. 48 - Nos parcelamentos em áreas onde existirem edificações, as mesmas deverão estar regularizadas de acordo com a legislação vigente da época em que foram aprovadas.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Seção II - Dos lotes

Art. 49 - Altura máxima admitida de talude no alinhamento predial deverá estar prevista no projeto de movimentação terra.

Art. 50 - Os lotes terão área e testada mínimas definidas em função das faixas de declividade natural do terreno estabelecidas através do estudo de isodeclividade, e deverão atender os valores mínimos previstos para as vias e zonas de uso em que se localizem, de acordo com a modalidade de parcelamento a ser adotada.

Art. 51 - As dimensões mínimas dos lotes são estabelecidas para a zona de uso onde se localizam conforme a legislação pertinente e no estudo de isodeclividade de acordo com o Anexo VI (Estudo de isodeclividade), adotando-se sempre a condição mais restritiva.

Parágrafo único - Em áreas de expansão urbana onde o zoneamento não se encontra estabelecido em legislação, as dimensões mínimas dos lotes serão definidas pela Prefeitura Municipal, com base nas diretrizes do Plano Diretor do Município de Poços de Caldas.

Art. 52 - Todos os lotes deverão ter dimensões e forma geométrica de modo que não comprometam o seu aproveitamento futuro quando forem edificados, possibilitando a inscrição de um círculo, cujo diâmetro seja maior ou igual à medida de sua testada mínima.

Art. 53 - A relação entre profundidade e testada dos lotes não poderá ter um coeficiente superior a 5 (cinco).

Art. 54 - Os lotes de esquina deverão ainda atender:

- I. As testadas mínimas serão acrescidas dos recuos frontais exigidos para a zona do uso em que se situam;
- II. As dimensões mínimas das testadas dos lotes de esquina serão consideradas até a metade do desenvolvimento da curva;
- III. A confluência das testadas será concordada por arco de círculo, cujos raios mínimos obedecerão aos parâmetros definidos no Anexo IV (Raios mínimos para confluência de testadas dos lotes e cruzamentos das vias públicas) desta Lei.

Art. 55 - É vedada aos lotes a frente exclusiva para as vias de pedestres.

Art. 56 - Não serão admitidos lotes com testada descontínua para a mesma via.

Art. 57 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300,00 m (trezentos metros), sendo que as quadras com mais de 200,00 m



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

(duzentos metros) serão divididas pelo menos a cada 150,00 m (cento e cinquenta metros) por vias de circulação de pedestres, observando o mínimo de 8,00 m (oito metros).

Parágrafo único - No caso das quadras com formato irregular por imposição topográfica, será tolerada uma extensão máxima de 400,00 m (quatrocentos metros).

Art. 58 - Não caberá à Prefeitura Municipal responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 59 - Áreas remanescentes são as porções da gleba que não estão sendo objeto do parcelamento do solo, e deverão atender ao seguinte:

- I. A área mínima não poderá ser inferior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), com frente mínima de 20,00 m (vinte metros) para via oficial;
- II. Deverão garantir o seu acesso viário;
- III. Estão dispensadas da destinação das áreas verdes e para equipamentos comunitários, enquanto não sofrerem qualquer forma de parcelamento.

Art. 60 - Quando a cota de nível ao fundo dos lotes for inferior à cota de nível das redes de esgotamento sanitário e de águas pluviais deverão ser asseguradas as condições para esgotamento.

§ 1º - Os compradores dos lotes a montante, seus sucessores e herdeiros, deverão garantir o direito de executar, a suas expensas, redes independentes de esgotamento sanitário e águas pluviais através de servidão de passagem, que será garantida pelo comprador do lote ajusante.

§ 2º - Os compradores dos lotes ajusante, seus sucessores e herdeiros ficam obrigados a garantir o direito da execução das redes independentes de esgotamento sanitário e de águas pluviais na servidão de passagem, que deverá estar localizada o mais próximo possível da divisa do lote.

§ 3º - Nos casos em que lotes enquadrados nas situações descritas no parágrafo 1º, confrontarem com mais de um lote ajusante, todos os lotes ajusante deverão garantir a servidão de passagem.

§ 4º - As garantias de que tratam os parágrafos 1º, 2º e 3º deverão constar nas escrituras dos respectivos lotes, registradas no Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 61 - Áreas públicas são aquelas reservadas ao sistema viário, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 1º - O percentual de áreas públicas, que serão transferidas ao município, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser parcelada.

§ 2º - Não serão aceitas no cálculo do percentual de áreas públicas as não parceláveis previstas no art. 37 desta lei, com exceção do inciso IV, respeitando-se o art. 73, inciso II.

Seção I - Do Sistema Viário

Art. 62 - 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. 63 - Do total da área a ser parcelada, no mínimo 18% (dezoito por cento) deverão ser destinados ao sistema viário, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou para equipamentos comunitários, a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 64 - 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 a suas expensas.

Art. 65 - 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 e as estabelecidas na Lei que estabelece o macro-sistema viário do município.

§ 1º - A localização e hierarquização das vias que devem compor o sistema viário do município serão 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;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- III. Locais - vias secundárias de loteamentos, permitem a circulação interna e caracterizam-se pelo tráfego lento;
- IV. Pedestre - destinadas a uso exclusivo de pedestres.

§ 2º - As vias definidas no parágrafo anterior tem suas características geométricas definidas no Anexo V (Características geométricas das vias de circulação).

§ 3º - Os valores definidos para as características geométricas das vias são os mínimos permitidos, podendo ser aumentados a critério da Prefeitura Municipal.

§ 4º - 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. 66 - 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. 67 - As servidões de passagem que porventura gravem as áreas a parcelar deverão ser garantidas pelas novas vias de circulação.

Art. 68 - 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. 69 - O comprimento máximo admitido para as ruas locais sem saída será de 150,00 m (cento e cinquenta metros).

Art. 70 - 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 "non aedificandi", situando-se na parte interna do loteamento projetado.

Seção II - Das áreas verdes

Art. 71 - Áreas verdes são os espaços livres, de uso público, com vegetação, e destinadas à recreação e ao lazer.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 72 - Do total da área a ser parcelada, no mínimo 12% (doze por cento) deverão ser destinados às áreas verdes.

Art. 73 - A localização das áreas verdes deverá atender às seguintes disposições:

- I. 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido, será localizado pela Prefeitura Municipal e:
 - a) Deverá estar situada em um só perímetro;
 - b) Situar-se em áreas com declividade máxima de 40% (quarenta por cento);
 - c) Deverá ter testada mínima de 20,00 (vinte metros) para logradouro público e acesso direto ao sistema viário;
 - d) Somente será computada como área verde, quando nela puder ser inscrito um círculo com raio de 10,00 (dez metros);
 - e) Deverá possuir forma geométrica que não comprometa a sua utilização;
 - f) Não poderá ser localizada nas áreas "non aedificandi", nas áreas de preservação permanente ou ambiental;
 - g) Deverá apresentar condições para ser reflorestada.
- II. Os outros 50% (cinquenta por cento) serão localizados pelo loteador e:
 - a) Poderão estar localizados nas áreas de preservação permanente desde que mantida a vegetação existente e os critérios dos órgãos ambientais competentes;
 - b) Deverão ser reflorestada seguindo os critérios do DPA/SSU (Departamento de Preservação Ambiental/Secretaria de Serviços Urbanos) segundo art.22 inciso VII desta Lei;
 - c) Deverão ser previamente aprovadas pelo órgão competente.

Seção III - Das áreas para equipamentos comunitários e urbanos

Art. 74 - Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

Art. 75 - Do total da área a ser parcelada, no mínimo 5% (cinco por cento) serão destinados a equipamentos comunitários.

Art. 76 - A localização das áreas destinadas a equipamentos comunitários será determinada pela Prefeitura Municipal, devendo atender às seguintes exigências:

- I. Situar-se junto a uma via oficial de circulação de veículos com testada mínima contínua de 30,00 m (trinta metros), e estar contida em um único perímetro que possibilite a inscrição de um círculo de raio mínimo de 15,00 m (quinze metros) e sua forma geométrica não comprometa a sua utilização;
- II. Situar-se em áreas com declividade máxima igual a declividade média da área a ser parcelada.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 77 - Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado e outros necessários.

Art. 78 - 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.

CAPÍTULO V

MODALIDADES DE PARCELAMENTO

Seção I - Desmembramento

Art. 79 - Desmembramento é a subdivisão ou remanejamento das divisas de área de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 1º - Os desmembramentos só serão aprovados quando o imóvel tiver frente para via pública oficial.

§ 2º - Nos desmembramentos de glebas localizadas em vias públicas oficializadas e ainda sem infra-estrutura implantada, o interessado deverá executar as obras necessárias a suas expensas.

§ 3º - Os lotes resultantes do desmembramento deverão ter as dimensões mínimas estabelecidas para a zona de uso onde se localizam, conforme a legislação pertinente e no estudo de isodeclividade de acordo com o Anexo VI (Estudo de Isodeclividade), adotando-se sempre a condição mais restritiva.

§ 4º - As quadras resultantes do desmembramento deverão ter as dimensões máximas conforme previsto no art. 57 desta Lei e quando ultrapassarem tais limites deverão ser garantidos acessos para futuras interligações com o sistema viário.

Art. 80 - Em desmembramentos localizados às margens de rodovias federais, estaduais e vias estruturais municipais, somente poderão ser aprovados pela Prefeitura Municipal, após consulta aos órgão competentes, e com reserva de áreas "non aedificandi", entre o limite da faixa de domínio e a área a ser parcelada para previsão da implantação de via lateral de categoria a ser definida pelo órgão competente, situando-se na parte interna do desmembramento a ser projetado.

Parágrafo único - Enquanto não for implantada a via lateral, será garantido o acesso aos lotes resultantes através da área mencionada no caput, não sendo permitido na mesma qualquer tipo de elemento construtivo.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 81 - A elaboração do projeto de desmembramento será precedida pela Certidão de Uso do Solo que deverá ser requerida à Prefeitura Municipal, devendo estar acompanhada dos elementos contidos no Anexo I (Aprovação do projeto de loteamento), item 1 (Certidão de Uso do Solo) desta Lei.

Art. 82 - Na aprovação do desmembramento aplica-se, no que couber, as disposições do capítulo II desta Lei.

Art. 83 - O projeto de desmembramento deverá atender o disposto no item 3 (Divisão em lotes provisório) e no que couber do item 4 (Divisão em lotes definitivo) do Anexo I (Aprovação do projeto de loteamento), desta Lei.

Art. 84 - A anexação de áreas ou lotes dependerá de requerimento do interessado, devidamente acompanhado dos títulos de propriedade, para fins de alteração no cadastro imobiliário.

Seção II - Loteamento Urbano Residencial

Art. 85 - Loteamento urbano residencial é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificações predominantemente residenciais, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 86 - A área mínima do lote não poderá ser inferior a 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados), com frente mínima de 8,00 m (oito metros) para via oficial.

Art. 87 - Nos lotes de esquina a área mínima será determinada acordo com o art. 54 e seus incisos I, II e III desta Lei.

Seção III - Loteamento Fechado

Art. 88 - Loteamento fechado é caracterizado pelo uso exclusivo residencial unifamiliar horizontal, pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores, ou outro sistema de vedação admitido pela autoridade municipal, que se separem da malha viária urbana, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas a critério da administração.

§ 1º - Somente poderão ser fechados os loteamentos que tiverem a sua aprovação segundo as diretrizes desta lei, e no que couber às demais legislações federais, estaduais e municipais.

§ 2º - Não será admitido o fechamento dos loteamentos já existentes, estando esta infração sujeita às penalidades previstas nesta Lei.

Art. 89 - As áreas verdes e as vias de circulação definidas por ocasião da aprovação do loteamento serão objetos de permissão de uso por tempo



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

indeterminado, legalmente autorizada, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver necessidade devidamente comprovada, e sem implicar em ressarcimento.

§ 1º - A critério da Prefeitura Municipal, a área verde poderá localizar-se externamente ao loteamento.

§ 2º - A permissão de uso especial das áreas verdes e das vias internas de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

§ 3º - A permissão de uso será outorgada à Associação dos Proprietários independente de licitação.

Art. 90 - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Parágrafo único - Nesta situação, o fechamento das áreas remanescentes será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 91 - Fica a Prefeitura Municipal autorizada a outorgar o uso de que trata o art. 90, nos seguintes termos:

§ 1º - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizados por decreto do Poder Executivo.

§ 2º - A outorga da permissão de uso deverá constar no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

§ 4º - Igualmente deverá constar no mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Prefeitura Municipal.

§ 5º - A área destinada para equipamentos comunitários será definida por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e será mantida sob responsabilidade da Associação dos Proprietários que exercerá a manutenção e conservação até que a Prefeitura Municipal exerça plenamente sua função.

§ 6º - A critério da Prefeitura Municipal a área para equipamentos comunitários deverá localizar-se externamente ao loteamento fechado.

§ 7º - As edificações de sede de clube, sanitários, vestiários e piscinas deverão ser construídos em áreas específicas, ficando vedado o uso da área verde para tal fim.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 92 - Será de inteira responsabilidade da Associação

dos Proprietários as seguintes obrigações:

- I. Serviços de manutenção das árvores e poda;
- II. A manutenção e conservação das vias públicas de circulação da pavimentação e da sinalização de trânsito;
- III. A coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado na portaria, em local apropriado, onde houver coleta pública;
- IV. Limpeza das vias públicas;
- V. Prevenção de sinistros;
- VI. Manutenção e conservação da rede de energia elétrica e iluminação pública através do órgão competente;
- VII. Manutenção e conservação das redes e ramais de água e esgoto;
- VIII. Outros serviços que se fizerem necessários;
- IX. Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e órgãos que zelam pela segurança, bem estar da população e manutenção dos serviços públicos.

Parágrafo único - Quaisquer serviços de operação e manutenção da infra-estrutura existente que venha alterar os projetos aprovados pelos órgãos competentes, somente poderão ser executados com a anuência destes.

Art. 93 - A Associação dos Proprietários, outorgada nos termos desta lei, afixará em lugar visível nos acessos ao loteamento fechado, placas com dizeres da denominação do loteamento, número e data do decreto que regulamentou a permissão de uso, e razão social da Associação com o número do CGC e/ou Inscrição Municipal.

Art. 94 - A aprovação dos loteamentos fechados será condicionada à apreciação da Prefeitura Municipal das minutas dos estatutos, do regimento interno ou de qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração e construção.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal, no que couber, poderá solicitar alterações nas minutas se houver descaracterização da finalidade a que o empreendimento foi proposto.

Art. 95 - As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Art. 96 - Para efeitos tributários, nos loteamentos fechados, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria e outras, relativas ao seu imóvel e, quando for o caso, relativo a fração ideal correspondente.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Parágrafo único - A Associação dos Proprietários, será considerada contribuinte de imposto sobre serviços com responsabilidade tributária pelo recolhimento das respectivas taxas.

Art. 97 - Quando a Associação dos Proprietários se omitir no cumprimento de suas obrigações e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Prefeitura Municipal assumi-los-á, determinando a perda do caráter de loteamento fechado e a aplicação das penalidades previstas nesta lei.

Parágrafo único - Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade dos proprietários, e se não forem executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura Municipal, cabendo à Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 98 - Quando, da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem quaisquer ônus.

Parágrafo único - Se por razões urbanísticas for necessário intervir nas áreas públicas sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 99 - As restrições para loteamentos fechados são as seguintes:

- I. Número máximo de lotes de 500 (quinhentas) unidades;
- II. Número mínimo de lotes de 100 (cem) unidades;
- III. Área mínima dos lotes de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados);
- IV. Testada mínima dos lotes em meio de quadra de 15,00 m (quinze metros);
- V. Testadas mínimas dos lotes de esquina de 18,00 m (dezoito metros) ;
- VI. Profundidade mínima dos lotes de 30,00 m (trinta metros);
- VII. Área máxima destinada aos lotes será de 55% (cinquenta e cinco por cento) da área total do loteamento;
- VIII. Da área total do loteamento, aquelas que não estiverem incluídas no percentual de lotes, áreas para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e área verde deverão ter uso comum que será definido pela Associação de Proprietários através das minutas dos estatutos, do regimento interno ou de qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração e construção;
- IX. Nos lotes somente será permitido uma unidade residencial por lote sendo admitida a construção de edificações para lazer, serviço e segurança que servirão de suporte a edificação principal.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 100 - A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas viárias, ambientais, e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas, e as vias que lhe dão acesso deverão ter características de vias estruturais ou coletoras ficando a critério da Prefeitura Municipal.

§ 2º - A área externa ao fecho divisório do loteamento deverá resultar em uma faixa de largura mínima de 4,00 m (quatro metros) entre os muros delimitadores e o passeio que terão tratamento paisagístico e deverão ser conservados pela Associação dos Proprietários.

§ 3º - Em caso de indeferimento do pedido, a Prefeitura Municipal deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

Art. 101 - Nas vias de circulação internas ao loteamento poderão ser dispensadas a execução dos meios-fios e sarjetas, desde que o sistema de drenagem a ser adotado e aprovado garanta o perfeito escoamento das águas pluviais.

Seção IV - Loteamentos Urbanos Industriais

Art. 102 - Loteamentos urbanos industriais são parcelamentos destinados à predominância da atividade industrial, sendo vedado o uso habitacional.

Art. 103 - A área mínima do lote industrial urbano deverá ser de 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados), com testada não inferior a 20,00 m (vinte metros).

Art. 104 - O acesso ao loteamento deverá ser feito no mínimo por uma via coletora ou via estrutural a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 105 - As vias internas de circulação deverão ter suas características geométricas das vias coletoras.

Art. 106 - Nos loteamentos industriais deverão ser observados:

- I. A área máxima a ser destinada aos lotes será de 50% (cinquenta por cento) do total da área a ser loteada;
- II. número máximo de 50 (cinquenta) lotes;
- III. Deverá ser destinado 20% (vinte por cento) no mínimo, do total do loteamento como área verde;
- IV. Deverão ser destinados 30% (trinta por cento) no mínimo, do total do loteamento como área para o sistema viário e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

ser acrescida à área verde ou para equipamentos urbanos, a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 107 - Todo loteamento industrial deverá estar circundado por um cinturão verde de 20,00 (vinte metros) de largura com mata já existente ou a ser formada, que poderá entrar no cômputo da área verde e por vias que poderá entrar no cômputo do sistema viário.

Art. 108 - A implantação dos loteamentos urbanos industriais dependerá da concordância da Prefeitura Municipal e estará vinculada ao respectivo licenciamento ambiental.

Seção V - Loteamento de Interesse Social

Art. 109 - Loteamentos de interesse social são aqueles vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, por entidades autorizadas por lei, ou programas oficiais de habitação.

Art. 110 - Somente poderão ser aprovados quando sua finalidade básica for atendida, ou seja, para atender à camada mais necessitada da população.

Art. 111 - Nos loteamentos considerados de interesse social as obras de infra-estrutura e os seus respectivos prazos máximos de execução ficarão a critério da Prefeitura Municipal, respeitando-se o estabelecido na Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações posteriores e os artigos 22 e 30 desta Lei.

Art. 112 - São características do loteamento de interesse social:

- I. Os lotes terão área mínima de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00 m (oito metros);
- II. Nos lotes de esquina a área mínima será determinada acordo com o art. 54 e seus incisos I, II e III desta Lei;
- III. Será admitido o número máximo de 250 (duzentos e cinquenta) lotes.

Art. 113 - Ficará a cargo da Prefeitura Municipal a forma da liberação da garantia dada para o cumprimento da execução das obras de infra-estrutura.

Seção VI - Loteamentos de Chácaras de Recreio

Art. 114 - Loteamentos de Chácaras de Recreio são modalidades de parcelamentos do solo, de natureza urbana, destinados para fins de lazer onde serão admitidos somente o uso habitacional unifamiliar e cuja a implantação se dará em áreas internas ao Perímetro Urbano, nas Zonas de Expansão Urbana.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 115 - A critério da Prefeitura Municipal somente poderão ser implantados os loteamentos de Chácaras de Recreio em áreas reputadas como urbanizáveis.

Art. 116 - Da área total do loteamento deverão ser destinados, no mínimo:

- I. 20% (vinte por cento) para o sistema viário, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida à área verde ou para equipamentos comunitários, a critério da Prefeitura Municipal;
- II. 25% (vinte e cinco por cento) para as áreas verdes;
- III. 5% (cinco por cento) para as áreas de equipamentos comunitários.

Art. 117 - O sistema viário principal de acesso ao loteamento deverá ser feito através de via coletora que deverá dar continuidade na área a ser parcelada.

Art. 118 - São características dos loteamentos de chácaras de recreio:

- I. Lotes com área mínima de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados);
- II. Testada mínima de 30,00 m (trinta metros) ;
- III. Nos lotes somente será permitido uma unidade residencial por lote sendo admitida a construção de edificações para lazer, serviço e segurança que servirão de suporte a edificação principal;
- IV. Poderão ser admitidos quadras com comprimento máximo de 400,00 m (quatrocentos metros);
- V. Número máximo de lotes será de 100 (cem) unidades.

Art. 119 - Não serão admitidos em hipótese alguma os desmembramentos de lotes posteriores à aprovação do loteamento, restrição urbanística convencional que deverá constar no registro do loteamento, nas plantas e memoriais do parcelamento.

Art. 120 - O loteador executará ao seu próprio custo as obras de infra-estrutura previstas no art.30, nos incisos I, II, III, VI, VIII, IX, X, nos parágrafos 1º, 2º, 3º e ainda:

- I. Deverá ser executado um sistema de drenagem que garanta o perfeito escoamento das águas pluviais e a sua destinação para locais convenientes, devendo ser canalizado os trechos que atravessarem as vias, a ser aprovado pela SOV (Secretaria de Obras e Viação);
- II. Os passeios deverão ser gramados e arborizados e quando necessário providos de canaletas de drenagem;
- III. As caixas das vias deverão ser cascalhadas ou pedregulhadas de acordo com os padrões definidos pela SOV (Secretaria de Obras e Viação);



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Nas vias de circulação internas ao loteamento poderão ser dispensadas a execução dos meios-fios e sarjetas, desde que o sistema de drenagem a ser adotado e aprovado garanta o perfeito escoamento das águas pluviais.

Art. 121 - Quando a garantia das obras de infra-estrutura for feita através de caução em lotes, estes serão liberados após a conclusão de cada etapa prevista no cronograma aprovado, através de requerimento do interessado e após vistoria e liberação dos órgãos competentes, sendo feita da seguinte forma:

- I. 20% (vinte por cento) do total dos lotes após a conclusão da abertura das vias de circulação e sistema de drenagem;
- II. 25% (vinte e cinco por cento) do total dos lotes após a conclusão das obras do sistema 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 da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- IV. 30% (trinta por cento) do total dos lotes após a conclusão dos demais serviços.
- V.

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 122 - Constitui infração, toda ação ou omissão que importe em inobservância as disposições da presente lei.

Art. 123 - Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para sua prática, ou dela se beneficie, bem como os encarregados da execução ou da fiscalização das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 124 - Salvo qualquer outra disposição expressa em contrário nesta Lei, a responsabilidade por infrações independe da intenção do agente ou do responsável, e da efetividade, natureza e extensão dos efeitos do ato.

Art. 125 - A realização de parcelamento sem a aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, e sem a expedição do alvará de execução enseja a notificação ao infrator para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 20 (vinte) dias seguintes.

Parágrafo único - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, fica o notificado sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UFIRs;
- II. interdição do local;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

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

Art. 126 - A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação ao proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias seguintes.

Parágrafo único - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito aplicação de multa diária equivalente a 200 (duzentas) UFIRs.

Art. 127 - A não conclusão da totalidade das obras de infra-estrutura dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução ou mediante a sua prorrogação devidamente solicitada e aprovada pelo órgão competente, sujeita o proprietário do parcelamento a multa no valor equivalente a 1.000 (um mil) UFIRs por mês, ou fração de atraso.

Art. 128 - Quando for determinada a perda do caráter de loteamento fechado, provocada pelo descumprimento de obrigações legais, a multa correspondente será de 5.000 (cinco mil) UFIRs.

Art. 129 - Após o prazo máximo de 20 (vinte) dias, estipulado para o retorno da situação original para os loteamentos já existentes que forem fechados, estes estão sujeitos a multa igual a 300 (trezentas) UFIRs, por dia de permanência em situação irregular.

Art. 130 - A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, suas normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes, assim como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação aplicável, bem como não o isenta das responsabilidades criminais.

Art. 131 - Todas as medidas necessárias a aplicação do disposto neste capítulo deverão ser regulamentadas no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados a partir da publicação da presente Lei.

Parágrafo único - Até a regulamentação prevista no caput, deverá ser aplicado, no que couber, o disposto na Lei nº 2.427/ 76 e suas alterações posteriores.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 132 - Fica o loteador obrigado a fazer constar no contrato padrão e nas respectivas escrituras definitivas, as exigências da legislação federal bem como as da Prefeitura Municipal em relação às obras de infra-estrutura que



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

deverão ser executadas no loteamento, como também indicar o zoneamento escolhido para a área, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 133 - Na aprovação e execução do parcelamento do solo, a Prefeitura Municipal poderá solicitar a presença do autor ou responsável técnico devidamente habilitado do projeto sempre que houver necessidade de esclarecimentos ou alterações.

Art. 134 - O órgão da Prefeitura Municipal responsável pela tramitação e aprovação dos projetos, e acompanhamento da execução das obras de parcelamento do solo será a Secretaria de Planejamento e Coordenação.

Art. 135 - Fazem parte integrante desta Lei:

- I. Aprovação do projeto de loteamento (Anexo I)
- II. Requerimento (Anexo II)
- III. Modelo de placa informativa (Anexo III)
- IV. Raios mínimos para confluência de testadas dos lotes e cruzamentos das vias públicas (Anexo IV)
- V. Características geométricas das vias de circulação (Anexo V)
- VI. Estudo de isodeclividade (Anexo VI)
- VII. Planilha descritiva de lotes e áreas (Anexo VII)
- VIII. Planilha de custos das obras de infra-estrutura (Anexo VIII)
- IX. Cronograma físico das obras de infra-estrutura (Anexo IX)
- X. Modelo dos marcos de alinhamento e nivelamento (Anexo X)
- XI. Glossário (Anexo XI)

Art. 136 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, especialmente a lei nº 4.113 de 11 de dezembro de 1.987, a lei nº 6.952 de 30 de junho de 1.999 e o decreto nº 3.844 de 26 de abril 1.988.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 30 de agosto de 2000.


GERALDO THADEU P. DOS SANTOS

Prefeito Municipal

Publicado no "Jornal da Cidade", edição nº 2507, de 31 / 08 / 00



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

ANEXO I

APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

São os seguintes elementos necessários à aprovação, em suas diversas fases, dos projetos de loteamentos urbano residencial, industrial, fechado, de interesse social e de chácaras de recreio.

Todos os projetos a serem apresentados deverão estar carimbados pelo CREA-MG, assinados pelo proprietário ou pelo seu representante legal e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura Municipal, comprovando a anotação de responsabilidade técnica e recolhimento de taxas.

1) Certidão de Uso do Solo:

- I- Requerimento assinado pelo proprietário, com a indicação da modalidade de parcelamento (Anexo II);
- II- Comprovante de inscrição da área a ser parcelada junto ao Cadastro Imobiliário Municipal ou INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária);
- III- Título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, Certidão Negativa de Ônus Reais e Certidão Vintenária da área objeto do pedido;
- IV- Certidão Negativa de Débitos Municipais incidentes sobre o imóvel;
- V- Planta de situação da área em relação à malha urbana, locada através de coordenadas plano retangulares UTM, na referência planimétrica adotada pela Prefeitura Municipal, com indicação de todos os vértices da área;
- VI- Duas vias do levantamento planialtimétrico da área, na escala de 1:1000, contendo:
 - a) Divisas e medidas do imóvel perfeitamente definidas conforme levantamento e seus confrontantes;
 - b) Localização dos cursos d'água (rios, lagos, lagoas, córregos, nascentes, represas e suas denominações);
 - c) Curvas de nível de metro em metro, com extensão de no mínimo 20,00 m (vinte metros), além do perímetro da área a ser parcelada, tomando como base para nivelamento o RN adotado pela Prefeitura Municipal;
 - d) Coordenadas plano retangulares UTM, na referência planimétrica adotada pela Prefeitura Municipal, em todos os vértices da área;
 - e) Locação exata dos arruamentos ou estradas vizinhas a todo o perímetro, dando todas as cotas de nivelamento, largura e distâncias da divisa;
 - f) Áreas alagadiças e inundáveis;
 - g) Linhas de transmissões de energia e suas respectivas faixas "non aedificandi";
 - h) Orientação magnética e verdadeira;
 - i) Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas, com locação e cotas;
 - j) Construções existentes, suas locações e cotas;
 - k) Localização das áreas de risco geológico;
 - l) Outras indicações que possam interessar ou que sejam solicitadas pela Prefeitura Municipal.
- VII- Duas vias do levantamento planialtimétrico da área, na escala de 1:1000, contendo:
 - a) Estudo de Isodeclividade, de acordo com o Anexo VI;
 - b) Quadro de Estudo de Isodeclividade, de acordo com o Anexo VI – Quadro "a"



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- VIII- 1 (uma) cópia do levantamento, descrito no item VI, em meio magnético compatível com o software de mapeamento digital empregado na manipulação da base cartográfica da Prefeitura Municipal.

2) Sistema Viário

- I- Projeto geométrico, em planta planialtimétrica com curvas de nível de metro em metro, contendo dimensões lineares e angulares, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva indicando os marcos de alinhamento e nivelamento, e os respectivos gabaritos das larguras das vias;
- II- Perfis longitudinais de todas as vias de circulação, mostrando o terreno natural e o grade projetado em escala horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;
- III- Perfis transversais com seções de 20,00 m (vinte metros) em 20,00 m (vinte metros) de todas as vias de circulação, mostrando o terreno natural e o grade projetado em escala horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100, que deverão se estender no mínimo 5,00 m (cinco metros) além dos alinhamentos prediais, com a indicação dos taludes, dentro das declividades máximas permitidas;
- IV- Projeto de terraplenagem das quadras, quando houver movimentação de terra, com as curvas de níveis resultantes de metro em metro, e suas principais seções;
- V- 1 (uma) cópia do projeto geométrico e perfis em meio magnético compatível com o software de mapeamento digital empregado na manipulação da base cartográfica da Prefeitura Municipal.

3) Divisão em lotes (provisório)

- I- Planta de divisão em lotes na escala 1:1000, contendo:
 - a) Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;
 - b) Sistema viário local com respectivos gabaritos;
 - c) Dimensões lineares dos lotes, quadras e demais áreas e dimensões angulares das intersecções das testadas dos lotes de esquina;
 - d) Demarcação das áreas “non aedificandi”, de preservação permanente e servidões existentes;
 - e) Áreas verdes e áreas para equipamentos urbanos e comunitários;
 - f) Indicação em quadro das áreas totais: da gleba, dos lotes, do sistema viário, das áreas verdes, das reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, das áreas “non aedificandi” e as consideradas de preservação permanente, bem como o número total de lotes por quadra;
 - g) Indicação da existência ou não de restrições urbanísticas convencionais;
 - h) Indicação do norte magnético e verdadeiro;
 - i) Indicação das áreas remanescentes.
- II- Planta de divisão em lotes na escala 1:1000, contendo:
 - a) Estudo de Isodeclividade, de acordo com o Anexo VI;
 - b) Quadro de Estudo de Isodeclividade, de acordo com o Anexo VI – Quadro “b”

4) Divisão em lotes (definitivo)

- I- 4 (quatro) cópias do projeto de divisão em lotes;
- II- 1 (uma) cópia em papel vegetal do projeto de divisão em lotes;
- III- 1 (uma) cópia em meio magnético compatível com o software de mapeamento digital



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- IV- 1 (uma) cópia aprovada de todos os projetos complementares e seus respectivos memoriais de cálculo;
- V- Memorial descritivo de áreas e lotes, de acordo com o Anexo VII;
- VI- Planilha orçamentária, de acordo com o Anexo VIII;
- VII- Cronograma físico das obras de infra-estrutura, de acordo com o Anexo IX;
- VIII- Memorial descritivo do loteamento, contendo:
 - a) Descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante no seu entorno;
 - b) Restrições urbanísticas convencionais do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - c) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
 - d) Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento, adjacências e no seu entorno, num raio de 1.000 m (mil metros);
- IX- Comprovante de inscrição da área a ser parcelada junto ao Cadastro Imobiliário Municipal.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

ANEXO II

REQUERIMENTO

O(s) requerente(s) _____

residente(s) à _____ nº _____ CEP _____

Bairro _____ Município _____ Estado _____

proprietário do imóvel identificado por _____

_____ Código Cadastral _____

vem, respeitosamente solicitar da Secretaria de Planejamento e Coordenação,

ESPECIFICAÇÃO	DATA	ASSINATURA DO REQUERENTE
Certidão de uso do solo		
Diretrizes (critérios básicos)		
Aprovação provisória do sistema viário		
Aprovação provisória de divisão em lotes		
Aprovação definitiva de divisão em lotes		
Alvará de execução		
Outros (especificar):		

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Modalidade de parcelamento:

Outras informações:

_____	_____ de _____ de _____
(assinatura do requerente)	(local) (data)

RESPONSÁVEL PELO PROCESSO

Nome: _____

Endereço: _____

Bairro: _____ CEP: _____

Crea nº: _____

_____ de _____ de _____

(local)

(data)

(assinatura do responsável)

PROTOCOLO Nº



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

ANEXO III

MODELO DA PLACA INFORMATIVA

300cm

10cm

200cm

LOTEAMENTO: _____

PROPRIETÁRIO: _____

R.T./CREA: _____

Nº DECRETO: _____

Nº ALVARÁ: _____

PRAZO DE EXECUÇÃO: _____

The diagram shows a rectangular informational plaque with rounded corners. The overall width is 300cm and the height is 200cm. The text is arranged vertically on the left side of the plaque. A dimension line indicates a 10cm margin for the first line of text.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

ANEXO IV

RAIOS MÍNIMOS PARA CONFLUÊNCIA DE TESTADAS DOS LOTES E CRUZAMENTOS DAS VIAS PÚBLICAS

ÂNGULO CENTRAL	RAIO MÍNIMO (m)	
	CONFLUÊNCIA DE TESTADAS (R1)	CRUZAMENTO DE VIAS (R2)
De 30° a 40°	35,00	R1+L
De 40° a 50°	29,00	R1+L
De 50° a 60°	23,00	R1+L
De 60° a 70°	17,00	R1+L
De 70° a 80°	11,00	R1+L
De 80° a 90°	6,00	R1+L
De 90° a 100°	6,00	R1+L
De 100° a 110°	6,50	R1+L
De 110° a 120°	7,00	R1+L
De 120° a 130°	7,50	R1+L
De 130° a 140°	8,00	R1+L
De 140° a 150°	8,50	R1+L

L= maior largura do passeio confrontante, medida do alinhamento predial ao meio-fio.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

ANEXO V

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO										
CATEGORIA DA VIA	LARGURA MÍNIMA (m)					CURVAS NAS ESQUINAS (m)	DECLIVIDADE (%)			
	TOTAL	CAIXA	PASSEIO	SEPARADOR MEDIANO	LONGITUDINAL		TRANSVERSAL			
					MÁXIMA		MÍNIMA	MÁXIMA	MÍNIMA	
										TRECHO > 50,00
ESTRUTURAL	32,00	2x9,50	2x4,00	5,00	*	8	12	1	3	1,5
COLETORA	20,00	12,00	2x4,00	-----	*	12	14	1	3	1,5
LOCAL	15,00	9,00	2x3,00	-----	*	14	16	1	3	1,5
LOCAL SEM SAÍDA	15,00	9,00	2x3,00	-----	*	14	16	1	3	1,5
PEDRESTE	8,00	8,00	-----	-----	*	16	20	1	3	1,5

* Os desenvolvimentos das curvas nas esquinas serão definidos pelos seus raios e ângulos centrais conforme o Anexo IV.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

ANEXO VI

ESTUDO DE ISODECLIVIDADE

Metodologia:

Estudo de isodeclividade é o processo que consiste na definição da inclinação do terreno em porcentagem, com a determinação de faixas de declividade, com base na comparação do distanciamento entre curvas de nível, com um padrão previamente estabelecido.

Deverá ser feito sobre o levantamento planialtimétrico, na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, respeitando as faixas de declividade da tabela abaixo:

Faixas de declividade (%)	Cores
0,00 a 20,00	Branca
20,01 a 25,00	Amarela
25,01 a 30,00	Laranja
30,01 a 35,00	Vermelha
35,01 a 40,00	Roxa
40,01 a 45,00	Marrom
Acima de 45,00	Verde

Certidão de uso do solo:

O estudo deverá ser feito com base no levantamento planialtimétrico previsto no item VI referente à certidão de uso do solo do Anexo I, com a apresentação do resultado no quadro "a", contendo o percentual e a área de cada faixa de declividade.

Divisão em lotes (provisório) - item 3 do Anexo I:

O estudo deverá ser elaborado sobre as quadras resultantes do projeto do sistema viário, com a definição das faixas de declividade natural do terreno que fixarão as dimensões mínimas dos lotes de cada quadra e a declividade máxima permitida nas demais áreas.

As áreas e testadas mínimas dos lotes serão definidas por quadras, através do estudo de isodeclividade, e atenderão aos parâmetros definidos na tabela abaixo:

Declividade natural do terreno (%)	Dimensões mínimas dos lotes	
	Área mínima (m ²)	Testada mínima (m)
0,00 a 20,00	160,00	8,00
20,01 a 25,00	300,00	12,00
25,01 a 30,00	450,00	15,00
30,01 a 35,00	720,00	18,00
35,01 a 40,00	1.000,00	20,00
40,01 a 45,00	1.200,00	24,00



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

As dimensões mínimas dos lotes serão estabelecidas pelo somatório dos percentuais de cada faixa de declividade, dentro da quadra resultante do projeto de sistema viário, adicionadas de forma crescente, e quando atingir o limite mínimo de 60%, ficarão definidas pela última faixa somada.

Na planta do estudo de isodeclividade deverá constar quadro, conforme quadro "b" deste anexo, contendo informações quadra a quadra, bem como das áreas verdes e para equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, que serão as seguintes:

- Para cada faixa de declividade natural do terreno, cálculo das áreas e seus percentuais.
- Faixa da declividade predominante, indicando a respectiva cor.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

RESUMO			FOLHA:
PLANILHA DE CUSTOS DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA			
LOTEAMENTO:			
PROPRIETÁRIO:			
RESPONSÁVEL TÉCNICO:		CREA Nº:	
ASSINATURA:		DATA:	
ITEM	SERVIÇOS	VALOR (R\$)	%
1	ABERTURA DE VIAS		
2	SISTEMA COLETOR DE ESGOTOS SANITÁRIOS		
3	SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		
4	SISTEMA DE ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS		
5	MEIOS-FIOS E SARJETAS		
6	PAVIMENTAÇÃO		
7	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
8	ARBORIZAÇÃO		
9	DEMARCAÇÃO DE LOTES, QUADRAS E LOGRADOUROS		
10	SERVIÇOS COMPLEMENTARES		
TOTAL			100,00



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

ANEXO X

MODELO DOS MARCOS DE ALINHAMENTO E NIVELAMENTO

(MEDIDAS EM CENTÍMETROS)

FIG. 01 - MARCO DE CONCRETO
PARA MEIO DE QUADRA

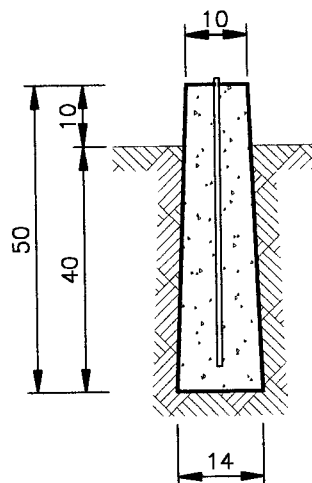
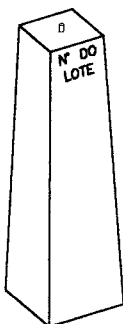


FIG. 02 - MARCO DE CONCRETO
PARA EBQUINA

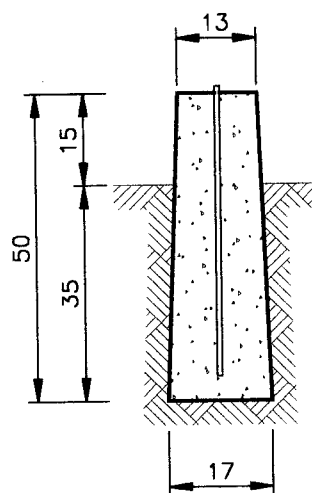
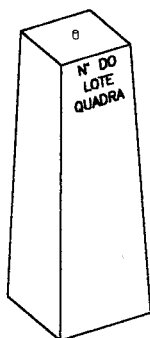
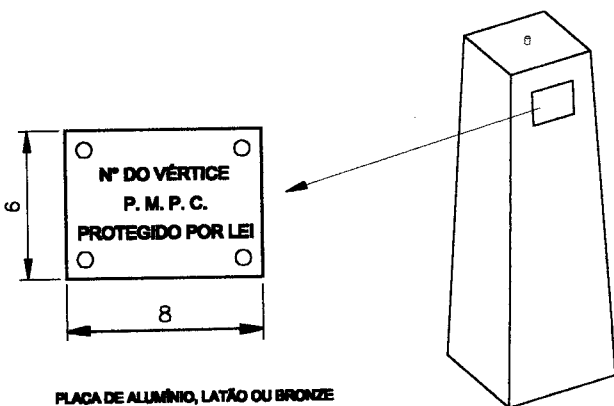
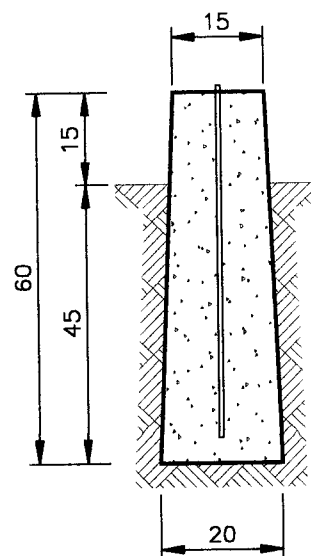


FIG. 03 - MARCO DE CONCRETO
PARA ÁREAS PÚBLICAS



PLACA DE ALUMÍNIO, LATÃO OU BRONZE
FIXADA AO MARCO DE CONCRETO





Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

ANEXO XI

GLOSSÁRIO

Área de uso comum para lazer e equipamentos: é a parcela de terreno de propriedade dos condôminos, ou associação dos proprietários, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma, nem reservada para circulação de veículos.

Áreas ou faixas "non aedificandi": área de terreno onde não serão permitidas quaisquer construções.

Áreas institucionais: são áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Assoreamento: obstrução por sedimentos quaisquer, de um rio, canal ou estuário, geralmente em consequência de redução da correnteza ou poluição ambiental ou desmoronamento de encostas.

Bermas: alargamento que se faz nos taludes em corte e aterro com a função de estabilizá-los.

Crista: aresta de monte resultante da união das vertentes pela parte superior, cume, ponto mais alto.

Declividade: a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

Faixa sanitária: área "non aedificandi" cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos.

Gleba: a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

Grade: linha reguladora de uma via, composta de uma seqüência de retas com declividade permitidas, traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno natural.

Leito Carroçável: a pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento.

Levantamento Planialtimétrico: levantamento topográfico destinado a fornecer a representação horizontal das terras, com a medição das alturas dos pontos acima de uma referência de nível.

Logradouros públicos: é toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Lote: parcela de terreno resultante de parcelamento com, pelo menos, um acesso à via destinada à circulação viária.

Passeio: parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres.

Perímetro Urbano: linha divisória definida através de lei municipal, que delimita as zonas urbana e de expansão urbana da zona rural.

Permissão de Uso: é o ato negocial, unilateral, discricionário e precário através do qual a administração faculta ao particular a utilização individual de determinado bem público.

Profundidade: é a distância média entre a frente e o fundo do lote ou gleba.

Saia: parte inferior dos aterros entre as faces laterais do prismóide determinado pela largura da plataforma e pelo talude natural das terras.

Talude: inclinação de um terreno desviado angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

Talvegue ou Espigão: linha sinuosa no fundo de um vale pela qual as águas correm, e que divide os planos de duas encostas.

Terraplenagem: conjunto de operações de escavação, transporte, depósito e compactação de terras necessárias à realização de uma obra.

Testada: maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltada para uma mesma via.

Voçorocas: desmoronamento oriundo de erosão subterrânea causada por águas pluviais que facilmente se infiltram em terrenos muito permeáveis, ao atingirem regiões de menor permeabilidade.

Zoneamento: consiste na repartição do território municipal em zonas, à vista da destinação da terra, do uso do solo ou das características arquitetônicas.

Zona: é a porção da cidade definida pelo zoneamento, com conceituação específica e sujeita a regimes urbanísticos próprios.