



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: pref.aguacomprida@terra.com.br - www.aguacomprida.mg.gov.br

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 0908/2018**

*"Institui o Perímetro Urbano de Água Comprida-MG, a Política de Ocupação e Uso do Solo, o Plano de Expansão Urbana e suas diretrizes e ferramentas e dá outras disposições".*

O Povo de Município de Água Comprida, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou, e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO 1**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Artigo 1º** - A presente Lei institui o perímetro urbano de Água Comprida-MG, a política de uso e ocupação do solo e o plano de expansão urbana, visando:

I - Demarcar o perímetro urbano;

II - Delimitar dos trechos com restrições à urbanização e dos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - Permitir condições de desenvolvimento urbano e econômico sustentável, definindo estratégias para proteção ambiental associadas ao uso do solo, com o objetivo de expandir a área urbana do município de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

IV - Assegurar que o desenvolvimento urbano se pautem em conceitos de proteção e recuperação ambiental do bioma cerrado e seus fragmentos vegetais.

V - Garantir que o desenvolvimento urbano se pautem no uso universal democrático à cidade, aos serviços públicos, habitação e a infraestrutura básica; além de áreas livres públicas, tais como: praças, parques, dentre outros.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

VI - Garantir a preservação e proteção das áreas naturais existentes, incluindo a qualidade e dinâmica dos corpos hídricos e do reservatório e do patrimônio histórico e cultural;

VII - Ordenar e regulamentar o processo de ocupação e adensamento no perímetro urbano, de maneira que viabilize a ocupação ordenada, regularizando, quando for possível, as ocupações já existentes garantindo a preservação ambiental;

VIII - Definir o sistema de viário principal a ser implantado;

IX - Definir as diretrizes para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e infraestrutura de transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.

X - Definir de mecanismos para garantir a justa distribuição do ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

XI - Viabilizar o desenvolvimento de um complexo de equipamentos de lazer e turismo públicos às margens do Rio Grande aliados à infraestrutura de transporte, comércio e serviços voltados à população.

**Artigo 2º** - Os projetos de parcelamento do solo urbano no Município de Água Comprida-MG, dependerão sempre de prévia aprovação da Prefeitura Municipal, obedecendo ao disposto nesta Lei e nas normas Federal e Estadual aplicáveis à matéria.

Parágrafo Único - Para efeito desta Lei, considera-se parcelamento do solo urbano:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

I - Loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

III - Desmembramento o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores;

**Artigo 3º** - Obedecidas as normas gerais e os critérios básicos de apresentação de projetos, de especificação técnica e de aprovação previstos nesta Lei, o parcelamento de solo urbano se subordinará às necessidades locais quando a destinação e utilização de áreas, de modo a permitir o desenvolvimento harmônico de Município, segundo parâmetros de uso do solo fixado em instrumento legal previamente aprovado.

**Artigo 4º** - No que tange à área compreendida como perímetro urbano de Água Comprida-MG, apresentada no Anexo II, aplica-se no que couber, além dos dispositivos estabelecidos nesta Lei, orientações específicas presentes nas demais legislações de regência pertinentes, tanto em nível Municipal, Estadual e Federal.

## CAPÍTULO 2

### DAS DEFINIÇÕES

**Artigo 5º** - Para os devidos fins, consideram-se:

I - Empreendimento turístico: empreendimento a ser implantado em gleba parcelada ou não, cuja atividade se



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

destina a prestar serviços de alojamento secundário (veraneio, não permanente, sazonal, de temporada, temporário), dispondo, para o seu funcionamento.

II - Empreendimento de apoio ao turismo: agências de turismo; meios de hospedagem; transportadoras turísticas; acampamentos turísticos (áreas de camping); guias de turismo; restaurantes; cafeterias, bares e similares; centros ou locais destinados a convenções, feiras, exposições e similares; empreendimentos de equipamentos de entretenimentos e lazer; marinas e empreendimentos de apoio ao turismo náutico; empreendimentos de apoio ao turismo; prestadores de serviços de infraestrutura de apoio a eventos; locadoras de veículos; prestadores especializados em segmentos turísticos; empreendimentos destinados a proporcionar a prática de turismo cultural (a exemplo de museus);

III - Empreendedor: proprietário da gleba, legalmente reconhecido, ou aquele que possuir procuração específica, interessado em implantar quaisquer empreendimentos previstos nesta Lei;

IV - Proprietário: aquele que detém a posse legal de gleba ou lote;

V - Taxa Verde: taxa municipal destinada à Prefeitura de Água Comprida, que deve ser depositada em Fundo específico, para exercer as atividades de fiscalização, proteção e manutenção das áreas verdes e públicas;

VI - Área livre: área destinada à implantação de praças, parques, bosques, cinturões verdes, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponível para a construção de moradias, destinada aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

ambiental urbana, manutenção ou melhoria paisagística, para garantir o conforto ambiental e equilíbrio do microclima;

VII - Alinhamento: linha locada ou indicada pela Prefeitura que delimita a divisa frontal entre o lote e o logradouro público;

VIII-Área institucional: área de domínio público destinada à instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

IX - Equipamento público urbano: equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, iluminação pública, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

X - Equipamento público comunitário: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares e consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e similares;

XI - Desdobramento: subdivisão de lote urbano situado em área já parcelada anteriormente; o mesmo que desdobro;

XII - Diretrizes urbanísticas: conjunto de orientações que norteiam o plano urbano, concedidas por órgão ou setor municipal responsável, contendo os parâmetros específicos para a região urbana em que se situa o empreendimento, o sistema viário previsto ou projetado para a área, as orientações sobre as legislações urbanísticas e ambientais pertinentes;

XIII - Coeficiente de aproveitamento (CA): indicador da quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos no lote. Calculado pela divisão da área total edificada pela área do lote em questão.

XIV - Taxa de Ocupação (TO): projeção da edificação sobre a área do terreno, representada em porcentagem, e calculada



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

através da divisão da área projetada da construção pela área do lote e o resultado multiplicado por 100 (cem).

XV - Via arterial: via que permite intersecções em nível, podendo ser controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade. Sendo a velocidade máxima permitida de 60 km/h

XVI - Via coletora: com função de receber e distribuir o tráfego proveniente das vias arteriais, possibilitando o trânsito em glebas. Sendo a velocidade máxima permitida de 40 km/h

XVII - Via local: via destinada ao acesso local ou áreas restritas. Sendo a velocidade máxima de 30 km/h.

XVIII - Ciclovia: pista de uso exclusivo para circulação de bicicleta segregada fisicamente do restante da via, dotada de sinalização vertical e horizontal característica. Pode estar situada na calçada, no canteiro central ou na própria pista por onde circula o tráfego geral.

XIX - Faixa de serviço: área da calçada destinada exclusivamente para arvores, rampas de acesso para veículos, rampas de acessibilidade, postes de iluminação, sinalização de trânsito e mobiliário urbano como bancos, floreiras, telefones, caixa de correio e lixeiras;

XX - Faixa livre: área livre da calçada de circulação do pedestre, na qual não há qualquer impedimento à circulação e ao pedestrianismo;

XXI - Faixa de transição: área de acesso da calçada ao imóvel e de apoio à propriedade, localizada na sua frente, nela pode estar a vegetação, rampas, toldos, propaganda e mobiliário móvel como mesas de bar e floreiras, desde que não impeçam o acesso ao imóvel.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

XXII - Área: região determinada pelo órgão ou setor público como de interesse específico de desenvolvimento, de acordo com as demandas do município;

XXIII - Área Antropizada de Regularização: Área preexistente onde já existe antropização e que deve ser regularizada perante o órgão público municipal e de acordo com as diretrizes deste plano. Possuem um uso em sua maioria residencial, com infraestrutura básica em vários níveis de completude, além de variações entre si de tamanho de lote e índices de ocupação.

XXIV - Área de Interesse Turístico: Área que permite o uso e empreendimentos recreativos e de lazer, desde que sejam respeitadas as diretrizes de uso e ocupação do solo. Apresenta maiores densidades e maior verticalização de área, onde haveria possibilidade de implantação e serviços e comércios, assim como hotéis e pousadas. Podendo ser utilizada para uso balneário, direcionado para a implantação de praia municipal, turismo náutico e hídrico e pesca esportiva.

XXV - Área de Interesse Social: Áreas de urbanização com média à alta densidade populacional, onde devem ser priorizadas, porém não exclusivamente, a produção de habitação de interesse social para atendimento aos programas e ações habitacionais de regularização fundiária, estando sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. Essas áreas são inseridas próximas às vias de maior calibre e próximas aos centros comerciais, para favorecer o direito ao gozo da cidade e a diversidade social do espaço urbano.

XXVI - Área de Baixa Densidade: Divisão de gleba ou lote em tamanhos regulares, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação controlada de uso unifamiliar, de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

baixa densidade habitacional. De uso residencial, mas também possibilitando a existência de serviços, turismo e lazer.

XXVII - Área de Média Densidade: Área urbanizada onde a gleba é dividida em frações ideais, podendo existir condomínios ou não. Essas áreas possuem um interesse urbanístico de alta importância, por possibilitarem um adensamento urbano;

XXVIII - Área de Relevante Interesse Ambiental: Consistindo em área destinada à implantação de áreas de recuperação do bioma local, proteção da fauna, e corpos d'água, podendo ser realizados empreendimentos de baixo impacto ambiental, de uso sustentável e paisagístico, de modo a incentivar o ecoturismo e recuperação ambiental, tais empreendimentos devem ser analisados caso a caso e necessitam de autorização municipal para serem instituídos.

XXIX - Autoridade licenciadora: Poder Executivo Municipal responsável pela aprovação dos projetos e concessão de licenças para execução de parcelamento ou do projeto de regularização urbanística para fins de regularização fundiária;

## **CAPÍTULO 3**

### **DAS DIRETRIZES PARA AÇÕES E POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO**

#### **ECONÔMICO DA ÁREA URBANA**

**Artigo 6º** - A formulação e implantação de políticas e programas visando o desenvolvimento econômico e social do perímetro urbano devem atender às diretrizes previstas neste capítulo.

Parágrafo Único: As ações e políticas de desenvolvimento econômico não previstas neste capítulo devem obedecer às demais legislações vigentes aplicáveis, tanto na esfera municipal, estadual e federal.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

**Artigo 7º** - São diretrizes para as políticas e ações a serem estabelecidas para ocupação da área de expansão do perímetro urbano aqui entabulado:

I - Diversificação da economia através do incentivo de práticas sustentáveis de agricultura, do turismo, agroturismo, ecoturismo, e fortalecimento do turismo náutico.

II - Incentivo ao desenvolvimento de empreendimentos de apoio ao turismo diversificado, com área predeterminada para a prática e aporte adequado, como: pousadas, hotéis, clubes, dentre outros;

III - Promover, na medida do possível, e dentro dos parâmetros referenciais de oportunidade e conveniência da administração pública municipal, que deverá ser referendado nas diretrizes urbanísticas de uso e ocupação do solo, a criação de áreas ou área pública de lazer, a ser instituída preferencialmente de frente para o Rio Grande (Área de Interesse Turístico) conforme previsto na determinação de áreas definida nesta Lei, sendo para tanto, permitidas parcerias público-privadas visando à consecução desta premissa;

IV - Acompanhar, estabelecer e integrar outras políticas públicas locais e regionais no processo de ocupação do território, com especial atenção às diretrizes do PACUERA da UHE de Volta Grande;

V - Promover, por incentivo do poder público ou através de parcerias a instalação e manutenção de equipamentos de apoio e lazer;

VI - Promover, em parceria com órgãos públicos, associações e instituições afins, programas de visitação na área de turismo e demais programas nas áreas de agropecuária, agroecologia e educação ambiental.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

## CAPÍTULO 4

### DA PRESERVAÇÃO E DA PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE

**Artigo. 8º** - São diretrizes para garantir a proteção e preservação do meio ambiente no perímetro urbano:

I - Apoiar e incentivar os projetos voltados para a preservação do meio ambiente, especialmente do ecossistema Cerrado;

II - Viabilizar a implantação de programas de conscientização para defesa do meio ambiente, associado ao desenvolvimento do turismo, bem como, monitorar as margens dos córregos, cursos d'água e, conseqüentemente, do reservatório;

III - Recompôr a vegetação nativa, quando possível, das áreas delimitadas como de relevante interesse ambiental;

IV - Atender às demais exigências ambientais aplicáveis nas legislações de estilo, sendo elas tanto de cunho municipal, estadual ou federal;

**Artigo 9º** - Os proprietários de lotes ou posseiros devem pagar taxa verde, que deve ser depositada em Fundo específico, para o exercício das atividades de fiscalização, proteção e manutenção das áreas verdes e públicas, excetuando-se os proprietários que permaneceram com o uso rural de suas áreas, com atividades agrossilvipastoris. Referida taxa será regulamentada pelo poder público municipal, momento ao qual poderá ser exigida.

**Artigo 10** - Fica proibida a supressão de qualquer fragmento vegetal nativo em qualquer estágio de regeneração, salvo, se devidamente autorizado pelos órgãos ambientais competentes.

**Artigo 11** - Em todos os empreendimentos e loteamentos devem ser respeitadas e atendidas às normas e orientações



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

ambientais pertinentes, de conformidade com as exigências previstas nas Leis Municipal, Estadual e Federal e demais legislações e políticas pertinentes, como: PACUERA da UHE Volta Grande.

**Artigo 12** - Os parcelamentos do solo urbano propostos, alvo de análise pormenorizada por parte da autoridade licenciadora, devem alocar suas áreas verdes seguindo as seguintes diretrizes:

I - Caso exista a presença de fragmento vegetal dentro da área a ser loteada, a área verde do empreendimento deve ser preferencialmente, alocada contiguamente ao fragmento;

II - Caso existam diversos fragmentos vegetais dentro da área a ser loteada, a área livre do empreendimento deve, preferencialmente, ser alocada de forma a conectar estes fragmentos;

III - Caso o empreendimento se situe em região limítrofe a uma ARIE, a área verde deste deve ser, preferencialmente alocada contiguamente esta;

IV - Caso um empreendimento esteja parcialmente inserido em uma ARIE, a área verde do loteamento pode ser alocada em uma porção da ARIA, onde não haja fragmento vegetal, visando a recomposição das áreas. Neste caso o empreendedor deve se responsabilizar pela recuperação ambiental e, portanto, elaborar um Plano de Recuperação Ambiental, indicando as etapas do replantio, se necessário, além de realizar seu acompanhamento e monitoramento, que será definido no âmbito das diretrizes ambientais.

**Artigo 13** - Ao longo da margem água-compridense do Rio Grande, deve ser mantida uma faixa "non aedificandi" de 30 metros para as áreas urbanizadas, ao qual não é permitida a



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

implantação de residências, indústrias, comércios ou serviços, nem edificações de qualquer gênero, de conformidade com as diretrizes a serem fornecidas pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Água Comprida.

**Parágrafo 1º** - consideram-se faixas "non aedificandi" aquelas situadas ao longo da margem água-compridense do Rio Grande, contadas a partir da cota 495,5, com largura mínima de 30 metros para as áreas urbanizadas, ou em processo de urbanização.

**Parágrafo 2º** - Será admitido, na faixa "non aedificandi" da Área de Interesse Turístico, em caráter exclusivo, visando atender o interesse social, somente a implantação de equipamentos de utilidade pública para apoio dos usuários, tais como: banheiros públicos, lixeiras, bebedouros e mobiliário urbano. Neste sentido, serão permitidos, inclusive, os acessos ao Rio Grande para a implantação de: diques, quiosques, deques, e outros de fácil remoção, desde que estes disponham de salutar metodologia técnica para implantação, e que a infraestrutura não agrida o meio ambiente.

**Parágrafo 3º** - É permitida, nas áreas que restringirem usos, a visitação turística controlada, implantação de atividades turísticas como: parque florestal, arborismo e atividades semelhantes, dando integração às áreas e proporcionando a educação ambiental;

## CAPÍTULO 5

### DAS DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

**Artigo 14** - São diretrizes para regulamentar o uso e ocupação do solo no perímetro urbano, a legislação municipal vigente no que couber, acrescentando-se:

I - Organizar as atividades comerciais e de serviços na Área de Interesse Turístico, voltadas ao atendimento do turismo e população flutuante, não sendo admitido empreendimentos industriais e empreendimentos comerciais de grande porte, tendo o objetivo de não causar impactos significativos ao meio ambiente;

II - Permitir a atuação de vendedores ambulantes em toda a Área de Interesse Turístico, desde que atendam à legislação específica vigente;

III - incentivar a implantação de quiosques em região próxima às áreas livres públicas;

IV - Orientar a ocupação urbana de maneira geral, garantindo índices urbanísticos que garantam a qualidade de vida e sustentabilidade do plano.

**Artigo 15** - Para fins de aplicação das normas de uso e ocupação do solo, as áreas inseridas no perímetro urbano municipal subdividem-se nas seguintes áreas:

I - Áreas:

- a) Área de Baixa Densidade (ABD);
- b) Área de Média a Alta Densidade (AMAD)
- c) Área Antropizada de Regularização (AAR);
- d) Área de Interesse Turístico (AIT);
- e) Área de Interesse Social (AIS);
- f) Área de Relevante Interesse Ambiental (ARIA)

**Artigo 16** - Na Área de Baixa Densidade é permitido o uso residencial e de lazer, sem prejuízo das atividades rurais, respeitadas as legislações específicas, ou áreas de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

preservação, obedecendo-se aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei e demais legislações pertinentes, seguindo as seguintes diretrizes:

I - Baixo potencial construtivo;

II - Uso residencial e de lazer;

III - Permissão de atividades comerciais de serviços associados ao uso agropecuário, de extrativismo ou atividades afins, de turismo e lazer, e clínicas de recuperação de saúde;

IV - Maiores restrições quanto à intensidade de ocupação.

**Parágrafo Único** - os empreendimentos não caracterizados como parcelamento do solo, estão sujeitos a adoção de medidas compensatórias ou não implantação do empreendimento caso esse não acompanhe as diretrizes gerais para a área, a ser definido pela autoridade licenciadora;

**Artigo 17** - Na Área de Alta a Média Densidade possui interesse urbanístico de alta importância, devido possível adensamento da região, e devem seguir as seguintes diretrizes:

I - Maior potencial construtivo;

II - Uso residencial e de lazer;

III - Atividades comerciais, de serviços associadas a turismo e lazer.

**Parágrafo 1º** - essas áreas dispostas no território devem estar localizadas, preferencialmente, nas proximidades das Áreas de Interesse Turístico - AIT - como mecanismo de adensamento de territórios específicos no perímetro urbano.

**Artigo 18** - As adequações da Área Antropizada de Regularização devem obedecer à legislação vigente, e especificamente às seguintes diretrizes:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

- I - Baixo potencial construtivo;
- II - Uso residencial, recreativo e de lazer;
- III - Atividades comerciais, de serviços associadas ao uso agropecuário, de extrativismo, ou atividades afins, de turismo e lazer;
- IV - Maiores restrições quanto à intensidade de ocupação;
- V - No tocante a novas construções ou mesmo ampliações e melhorias, estas só poderão ser efetuadas com anuência prévia da administração pública municipal, que poderá conceder esta prerrogativa, após análise, por parte dos departamentos afeitos a matéria, em específico, do departamento de meio ambiente do município.

**Parágrafo 1º** - A infraestrutura básica dos assentamentos situados nas Áreas Antropizadas de Regularização (AAR), declaradas por lei como áreas de urbanização específicas para fins de regularização, deve atender ao disposto na Seção.

- I - da infraestrutura, do capítulo VI, desta Lei.

**Parágrafo 2º** - Os usos associados ao uso recreativo e de lazer, bem como o uso de comércios e serviços, podem eventualmente ser liberados na Área Antropizada de Regularização, mediante consulta à autoridade licenciadora.

**Artigo 19** - Na Área de Interesse Turístico, é permitido o uso residencial, comercial, de serviços e recreativo e de lazer, sem prejuízo das atividades rurais, respeitadas as legislações específicas, ou áreas de preservação, obedecendo os parâmetros urbanísticos previstos nesta lei e demais legislações pertinentes, seguindo as seguintes diretrizes:

- I - Baixo potencial construtivo;
- II - Uso de serviços de lazer, tais como hotéis e pousadas;
- III - Maiores restrições quanto à intensidade de ocupação;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

IV - Implantação de praia municipal

**Parágrafo 1º** - Para o caso de áreas destinadas a equipamentos comunitários no ato da aprovação de futuros loteamentos, a reserva de área deve estar prioritariamente situada na Área de Interesse Turístico contendo a porcentagem mínima prevista no Anexo I.

**Artigo 20** - Na Área de Interesse Turístico está prevista a implantação da Praia de Lazer Municipal, que poderá ser implantada como contrapartida dos empreendedores ou com o estabelecimento de parceria público-privado, a ser definido pelo executivo. A referida Praia de Lazer Municipal será implantada em local específico, já delimitado, apresentado no Anexo II, desta Lei.

**Artigo 21** - Na área de Interesse Social, é permitido o uso residencial, de comércios e serviços pequenos, respeitadas as legislações específicas, obedecidos os parâmetros urbanísticos previstos nesta lei e demais legislações pertinentes, seguindo as seguintes diretrizes:

I - Baixo potencial construtivo

II - Alta permeabilidade do solo

III - Uso residencial, comercial e de serviços de pequeno porte a serem estabelecidos pelo poder público municipal nas diretrizes urbanísticas.

**Parágrafo 1º** - Na AIS será permitida a designação de áreas e construção de habitações de empreendimentos de cunho social, beneficiando populações de baixa renda ou em situação de risco, devendo, preferencialmente, estarem localizadas próximas às Áreas de Interesse Turístico, tendo prioridade quanto à infraestrutura básica. Estas podem ter diretrizes



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: pref.aguacomprida@terra.com.br - www.aguacomprida.mg.gov.br

de ocupação diferentes a serem estabelecidas pelo órgão público perante implantação do empreendimento.

**Artigo 22** - A Área Relevante de Interesse Ambiental consiste em área voltada para a recuperação do bioma local, e deverá seguir as seguintes diretrizes:

I - Uso sustentável e paisagístico vinculado à recuperação ambiental;

II - Não permitido o uso residencial.

**Parágrafo 1º** - Serão permitidos empreendimentos de baixo impacto ambiental. Estes com interesse de serem instalados nesta área devem ser analisados pela autoridade licenciadora, e necessitam de autorização municipal.

**Artigo 23** - As áreas mencionadas neste capítulo encontram-se delimitadas e mapeadas no Anexo I, que faz parte integrante desta Lei.

**Artigo 24** - O município pode criar e delimitar outras áreas urbanas, bem como fazer alterações na delimitação das áreas urbanas propostas nesta lei, sempre que houver interesse público e desde que a alteração legislativa não importe a supressão de fragmento vegetal, ou prejuízo ao meio ambiente.

## CAPÍTULO 6

### DAS DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO

**Artigo 25** - Os projetos de parcelamento do solo urbano no Município de Água Comprida-MG, dependerão sempre de prévia aprovação da Prefeitura Municipal, obedecendo ao disposto nesta Lei e nas normas Federal e Estadual aplicáveis à matéria.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

**Parágrafo Único** - Para efeito desta Lei, considera-se parcelamento do solo urbano:

I - Loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

III - Desmembramento o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores;

**Artigo 26** - Só serão permitidos parcelamentos para fins urbanos, de qualquer espécie nas áreas urbanas e de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

**Parágrafo 1º**- Entende-se como área urbanas aquelas situadas dentro do perímetro urbano da cidade, fixado em Lei Municipal;

**Parágrafo 2º** Entende-se como áreas de expansão urbana da cidade as que estiverem situadas no anexo II desta Lei;

**Parágrafo 3º** Não serão permitidos parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenha sido aterrado com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento);

IV - em áreas de preservação ecológica, assim definidas por Lei;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

V - em terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízos para a saúde humana.

**Artigo 27** - todo parcelamento do solo urbano a ser executado, deve atender ao disposto nas legislações federal, estadual, no que couber, além das determinações específicas desta lei, sendo admitido apenas na área urbana, obedecendo as seguintes diretrizes:

I - Evitar processos de adensamento e expansão que não garantam a infraestrutura básica necessária para seu desenvolvimento;

II - Evitar o crescimento desordenado e espraiado das áreas determinadas;

III - Evitar invasões e ocupações irregulares;

IV - Promover a regularização e legalização das áreas ocupadas situadas na Área Antropizada de regularização, desde que obedecidas as legislações pertinentes;

V - Ocupar os espaços permitidos nesta lei de forma sustentável e ecologicamente correta, de maneira a não prejudicar o ambiente local, atendendo os parâmetros urbanísticos e ambientais aqui definidos.

**Artigo 28** - O interessado em promover o parcelamento do solo urbano na área determinada como perímetro urbano, deve requerer através de processo administrativo específico, diretrizes para parcelamento do solo a ser analisada pela autoridade licenciadora;

**Artigo 29** - Não é admitido o parcelamento do solo para fins exclusivamente industriais na área delimitada como perímetro urbano.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

**Artigo 30** - Somente é admitido o desmembramento de glebas em lotes, e o desdobro de lotes desde que os lotes resultantes atendam aos parâmetros de lote mínimo estabelecido para cada área em que se situe previstos nesta lei.

## Seção I

### Da Infraestrutura

**Artigo 31** - São exigências específicas para implantação de infraestrutura em parcelamento do solo:

I - Abertura de vias com pavimentação não impermeabilizante, podendo ser permeabilizantes ou sistemas alternativos, no último caso, devendo o projeto ser aprovado no departamento responsável;

II - Demarcação de lotes cravado;

III - Contenção de encostas, quando necessário;

IV - Implantação de redes de esgotamento sanitário;

V - Sistema de tratamento de esgoto através de fossa séptica individualizada nos lotes, ou tecnologia de melhor desempenho ambiental;

VI - Implantação de redes de abastecimento de água com derivações domiciliares;

VII - Sistema de reserva ou solução alternativa de abastecimento de água, conforme orientação técnica do órgão competente da Prefeitura Municipal;

VIII - Rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas da Cemig, podendo ser soluções alternativas que viabilizem o empreendimento;

IX - Coleta de resíduos sólidos de responsabilidade da Prefeitura Municipal, através da ampliação de serviços de coleta prestados atualmente na malha urbana consolidada;

X - Drenagem e esgotamento de águas pluviais, sendo proibida a canalização de córregos. Caso venham a ser urbanizados, manter faixa permeável nas imediações e largura adequada,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: pref.aguacomprida@terra.com.br - www.aguacomprida.mg.gov.br

respeitando os meandros e configuração original desses corpos d'água, sendo proibida a construção de vias paralelas a estes, preferenciando a instalação de praças e parques em suas imediações;

XI - Arborização de vias e áreas verdes, preferenciando espécies nativas da região e com qualidade paisagística, outras diretrizes não presentes neste documento, consultar orientação técnica do órgão competente da Prefeitura Municipal.

XII - Dotar as vias e logradouros públicos de maneira a garantir a acessibilidade universal às pessoas portadoras de deficiência e de mobilidade reduzida, a fim de propiciar condições adequadas e seguras de acessibilidade autônoma;

XIII - Implantar abrigos de ônibus, bancos, banheiros públicos, lixeiras para coleta seletiva de lixo, bem como projeto de placas de sinalização, mensagens informativas e educativas, para apoio e orientação ao turismo; em locais a serem indicados pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, desde que afeitos e circunflexos às áreas dos loteamentos propostos;

## Seção II

### Da Destinação de Áreas de Uso Público

**Artigo 32** - As áreas destinadas a uso público tais como, sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos, edifícios públicos e áreas de recreação, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.

**Parágrafo 1º** As áreas destinadas a uso público, mencionadas no "caput" serão orientadas de conformidade com o estabelecido nas Leis Federais de nº 6.766/79 e suas devidas alterações e 4.591/64 (alterada pela Lei Federal de nº 13.465/2017).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

**Parágrafo 2º** São considerados equipamentos urbanos, para efeito desta Lei, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e abastecimento alimentar.

**Parágrafo 3º** As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, sistemas de circulação, áreas de recreação, e edifícios públicos constituem-se patrimônio da municipalidade (Fazenda Pública), a partir do registro do loteamento ou desmembramento, em Cartório.

**Artigo 33** - Caberá ao loteador a execução do sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes do loteamento ou parcelamento, implantação dos sistemas de distribuição de água, recolhimento de esgotos domésticos, galerias de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública.

**Artigo 34** - Ao longo das faixas de domínio de ferrovias, rodovias Federais, Estaduais e Municipais, dutos e linha de transmissão de energia elétrica, serão reservados de cada lado, faixas de 15 m, para abertura de vias públicas.

**Artigo 35** - Nos fundos dos vales e talwegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e redes de esgotos, além das vias de circulação.

**Artigo 36** - O sistema viário do loteamento deverá respeitar as exigências do sistema viário existente e projetado, integrando-se a ele harmonicamente, em seus pontos de acesso.

**Artigo 37** - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura Municipal.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

**Parágrafo Único** - considera-se via ou logradouro público, para fins desta Lei, todo espaço destinado à circulação ou utilização da população em geral.

**Artigo 38** - As áreas de uso público destinam-se a:

I - Vias de circulação, no caso de loteamentos;

II - Implantação de infraestrutura necessária ao provimento de equipamentos urbanos:

a) Abastecimento de água potável

b) Energia elétrica pública e domiciliar;

c) Recolhimento e tratamento de esgotos será interno aos lotes e por meio de fossa séptica ou outra metodologia similar;

d) escoamento das águas pluviais, se necessário;

III - Equipamentos comunitários referentes a:

a) Áreas Institucionais;

b) Áreas Verdes;

**Parágrafo 1º** - A destinação das áreas de uso público é estabelecida conforme Anexo I.

**Parágrafo 2º** - A localização das áreas de uso público deve ser definida pela autoridade licenciadora, por ocasião da emissão de diretrizes urbanísticas e pode ser descontínua à gleba ser loteada. Estabelecendo as porcentagens estabelecidas pelas legislações federais de regência (Leis Federais de nº 6.766/79, 4.591/64 e 13.465/17).

## Seção III

### Dos índices urbanísticos

**Artigo 39** - Os índices urbanísticos a serem adotados para as áreas de uso definidas nesta Lei são:

I - Área de Média a Alta Densidade

a) Lote mínimo: 500m<sup>2</sup>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

b) Testada mínima: 15 m

c) Comprimento máximo: 50 m

d) Recuos mínimos:

I - Frontal: 5 metros (após faixa não edificante)

II - Lateral: 1,5 metros

III - Fundos: 5 metros

e) Taxa de Ocupação: 30%

f) Taxa de permeabilidade: 60%

g) Número máximo de pavimentos: 02

h) Altura máxima da edificação: 9 metros

i) Coeficiente de aproveitamento: 01

*II - Área de Baixa Densidade*

a) Lote mínimo: 1.000 m<sup>2</sup>

b) Testada mínima: 20 m

c) Recuos mínimos:

IV - Frontal: 10 metros (após faixa não edificante)

V - Lateral: 03 metros

VI - Fundos: 10 metros

d) Taxa de Ocupação: 30%

e) Taxa de permeabilidade: 70%

f) Número máximo de pavimentos: 02

g) Altura máxima da edificação: 09 metros

h) Coeficiente de aproveitamento: 01

*III - Área de Interesse Turístico*

a) Lote mínimo: 1.000 m<sup>2</sup>

b) Testada mínima: 20 m

c) Recuos mínimos:

VII - Frontal: 10 metros (após faixa não edificante)

VIII - Lateral: 1,5 metros

IX - Fundos: 05 metros

d) Taxa de Ocupação: 30%

e) Taxa de permeabilidade: 70%



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

f) Número máximo de pavimentos: 02

g) Altura máxima da edificação: 09 metros

h) Coeficiente de aproveitamento: 01

#### *IV - Área Antropizada de Regularização*

a) Lote mínimo: 500 m<sup>2</sup>

b) Testada mínima: 10 m

c) Recuos mínimos:

X - Frontal: 05 metros

XI - Lateral: 1,5 metros

XII - Fundos: 05 metros

d) Taxa de Ocupação: 40%

e) Taxa de permeabilidade: 60%

f) Número máximo de pavimentos: 02

g) Altura máxima da edificação: 09 metros

h) Coeficiente de aproveitamento: 01

#### *V - Área de Interesse Social*

a) Lote mínimo: 500 m<sup>2</sup>

b) Testada mínima: 10 m

c) Recuos mínimos:

XIII - Frontal: 5 metros (após faixa não edificante)

XIV - Lateral: 1,5 metros

XV - Fundos: 05 metros

d) Taxa de Ocupação: 40%

e) Taxa de permeabilidade: 60%

f) Número máximo de pavimentos: 02

g) Altura máxima da edificação: 09 metros

h) Coeficiente de aproveitamento: 01

#### *VI - Área de Relevante Interesse Ambiental*

Esta área não conta com diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo, pois sua função é a recuperação ambiental dos fragmentos de cerrado, podendo existir empreendimentos sustentáveis, preferencialmente vinculados ao ecoturismo,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

devendo estes serem analisados caso a caso pela autoridade licenciadora.

## CAPÍTULO 7

### DO SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL

**Artigo 40** - A prefeitura municipal, após a emissão das diretrizes para efetivação dos parcelamentos do solo, decretara como estrada municipal, a via de acesso ao empreendimento em conformidade com as diretrizes do empreendimento a ser decretado.

**Artigo 41** - As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio, deverão se enquadrar em uma das seguintes categorias:

I - vias coletoras: mínimo 15 metros;

II - vias de tráfego comum, para uso predominante de veículos: mínimo 12 metros;

III - Os locais de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do município;

IV - As vias locais sem saída, ou aqueles cujo prolongamento não estiver previsto, serão providas de conformidade com o que determina as normas técnicas pertinentes inerentes a matéria;

V - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante do projeto já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, ainda que, pela função e as características possam ser consideradas de categoria inferior;

**Artigo 42** - A divisão das vias de circulação em parte carroçáveis e passeios ou calçadas, deverá acompanhar os



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

perfis típicos padronizados pela Prefeitura, obedecendo aos seguintes critérios:

I - a parte carroçável será composta de uma faixa de 07 metros, sendo que nas vias coletoras será de 09 metros;

II - da largura total dos passeios/calçadas - Na via coletora será de 03 metros para cada lateral e nas vias convencionais, definida em 2,5 metros. Os canteiros centrais, caso existam, serão de 01 metro.

**Artigo 43** - Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 03 (três) metros.

**Parágrafo único**- Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, sempre as expensas do loteador.

**Artigo 44** - A identificação das vias e logradouros públicos será de acordo com o estabelecido em lei municipal.

§ único- as áreas para recreação e edifícios públicos serão autônomas, isto é, deverão estar separadas dos lotes por vias de circulação, constituindo áreas autônomas.

## CAPÍTULO 8

### DAS QUADRAS

**Artigo 45** - O cumprimento das quadras seguirá as determinações colacionadas na Lei Federal de nº 6.766/79 e normas técnicas pertinentes inerentes à matéria.

**Artigo 46** - Os parcelamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer às normas ditadas pelos órgãos competentes de controle de poluição.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

**Artigo 47** - Serão submetidos à prévia anuência do Estado os parcelamentos que estiverem sob as seguintes condições:

I - localizados em áreas de proteção cultural, histórica, paisagista e arqueológicas, assim definidas mediante Lei Federal ou Estadual, desde que estas sejam de competência exclusiva destes entes federativos, resguardadas as disposições de arregimentadas no âmbito da Lei Complementar de nº 140, de 08 de dezembro de 2011, que fixa normas, nos termos dos incisos III, VI e VII do caput e do parágrafo único do art. 23 da Constituição Federal, para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente, ao combate à poluição em qualquer de suas formas e à preservação das florestas, da fauna e da flora, localizados em áreas limítrofes do município, ou que pertençam a mais de um município.

II - Quando o loteamento, abranger área superior a um milhão (1.000.000) de metros quadrados.

**Artigo 48** - Os cursos d'água não poderão ser aterrados, canalizados ou tabulados, sem prévia anuência da Prefeitura e/ou, do órgão estadual ou federal competente.

**Artigo 49** - Os parcelamentos não poderão receber denominações idênticas a outros setores ou bairros da cidade já existentes.

**Artigo 50** - A Prefeitura, poderá não aceitar as denominações de loteamento, se as julgar inconvenientes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: pref.aguacomprida@terra.com.br - www.aguacomprida.mg.gov.br

## CAPÍTULO 9

### DO PROCESSAMENTO DO LOTEAMENTO - DA CONSULTA PRÉVIA

#### DISPOSIÇÃO ESPECIAL

**Artigo 51** - Para efeito de aprovação de projeto de parcelamento do solo ou condomínio, deverá ser feita solicitação de diretrizes urbanísticas junto à prefeitura municipal.

**Parágrafo 1º** - No ato da solicitação das diretrizes, o interessado apresentará os seguintes documentos:

- I - prova de domínio da propriedade;
- II - Certidão atualizada da propriedade, requerida no Cartório de Registro de imóveis respectivo;
- III - duas (2) vias da planta do imóvel, na escala de 1.5000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional inscrito no CREA da região, contendo:
  - a- descrição da propriedade, da qual constem a denominação, área, limites e situação ou outras características essenciais;
  - b- localização exata dos cursos d'água e nascentes existentes no local;
  - c- Levantamento planimétrico cadastral de 1 em 1m (um metro em um metro) amarradas a um sistema de coordenadas, referidas no sistema cartográfico nacional, inclusive com apresentação de arquivo digital;
  - d- marcação de todas as vias de comunicação (circulação) existente ou projetadas numa faixa de 200 (duzentos) metros, ao local do perímetro do terreno, bem como via de circulação de interesse super local mais próxima;
  - e- indicação de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existente na área;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

- f- indicação do uso predominante a que se destinará o loteamento e/ou, condomínio;
- g- outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do órgão competente da Prefeitura.

**Parágrafo 2º** - quando se dispuser a parcelar parte do imóvel, ou for proprietário de uma área maior contígua ao parcelamento em questão, o requerente deverá promover antecipadamente o desmembramento, com abertura da devida matrícula do objeto do pedido de diretriz, assim, o município definirá estas tão somente para a área desmembrada, objeto do pedido de diretriz do parcelamento do solo e/ou condomínio.

**Parágrafo 3º** - não será concedido aprovação previa em áreas que estejam sendo objeto de litígio em ação de desapropriação, total ou parcialmente, em que figure como partes as Fazendas Públicas Federal, Estadual ou Municipal.

**Artigo 52** - O encaminhamento de projetos de parcelamento de solo está condicionado à viabilidade de abastecimento de água das áreas parceladas, de acordo as determinações fornecidas pelas concessionárias competentes.

**Artigo 53** - A Prefeitura indicará em seguida, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

I - vias de circulação do sistema viário básico do município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento do sistema proposto;

II - o projeto deverá ser apresentado em 5 (cinco) vias uma das quais em escala 1.1000.

**Parágrafo 1º**- o projeto deverá ser assinado, em cinco vias por profissional devidamente inscrito no CREA da região, com



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

recolhimento da exigida Assinatura de responsabilidade Técnica - ART - e pelo proprietário ou seu representante legal, devendo conter:

I - planta de locação do parcelamento em escala 1:5000;

II - indicação do sistema viário local, os espaços abertos para recreação e edifícios públicos bem como para equipamentos urbanos e suas respectivas áreas;

III - subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensão e área;

IV - indicação dos afastamentos exigidos, devidamente cotados;

V - indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva, bem como outros elementos necessários à sua perfeita definição;

VI - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças nas seguintes escalas: Horizontal - 3:1000 Vertical - 1:100

VII - indicações de marcos de alinhamento e nivelamento, localizadas nos ângulos ou curvas de vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;

VIII - o projeto de rede de escoamento de água pluviais, caso necessário, indicando o local de lançamento e forma de prevenção de efeitos deletérios;

IX - o projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume desta;

X - o projeto de iluminação pública;

XI - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente gravem os lotes ou edificações;

XII - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, lotes, arruamentos e respectivas área, bem como cronograma de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

execução de obras ao encargo do loteador descritas nos incisos de números VIII a XIII.

**Parágrafo 3º** - O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial.

**Artigo 54** - As plantas e detalhes para aprovação deverão conter quaisquer outros elementos ou ilustrações além dos adiante relacionados:

- I - todos os elementos relacionados nas alíneas anteriores;
- II - indicando do norte verdadeiro e magnético;
- III - indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, das áreas de equipamentos urbanos, das áreas para edifícios públicos e de recreação e bem assim da área útil do loteamento (lotes);
- IV - juntará ainda o loteador, compromisso contendo os seguintes dizeres, devidamente assinados pelos proprietários desde a data da inscrição deste loteamento no cartório de registro de imóveis, passarão a integrar o domínio da Prefeitura Municipal as áreas destinadas a vias de circulação, praças, áreas de recreação, de edifícios públicos de equipamentos urbanos, de proteção aos recursos hídricos, bem como as destinadas a usos institucionais ou públicos. O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de "habite-se" para qualquer construção realizada nos lotes ou em áreas de propriedade privada, ficam condicionadas à expedição por parte da Prefeitura, de certidão de aprovação do loteamento e de documento de aceitação definitiva das obras a serem realizadas constantes do decreto de aprovação do plano de loteamento. Outrossim, ficam caucionadas as garantias de conformidade com o subsequente artigo 55 desta Lei.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: pref.aguacomprida@terra.com.br - www.aguacomprida.mg.gov.br

## CAPÍTULO 10

### DAS GARANTIAS PARA EXECUÇÃO DE PARCELAMENTO

**Artigo 55** - Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta Lei, o empreendedor deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares, observadas cumulativamente às seguintes condições:

I - o valor total dos lotes caucionados deverá ser, na época de aprovação do projeto, igual a 150% (cento e cinquenta por cento) do custo estimado para a realização das obras e serviços de infra-estrutura;

II - a caução prevista dos lotes será registrada no Registro Geral de Imóveis simultaneamente ao ato de registro do parcelamento, antes do início das obras. Parágrafo único - Poderá ser oferecido em garantia, bem imóvel no valor equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) do custo estimado para a realização das obras e serviços, devendo ser obedecida a condição prevista no inciso II deste artigo.

**Artigo 56** - A Prefeitura ficará autorizada a utilizar a garantia para corrigir imperfeições na execução das obras ou serviços no parcelamento ou para reparar danos decorrentes da ação ou omissão do empreendedor.

**Artigo 57** - No caso de atraso das obras ou da não realização destas, em descumprimento ao cronograma, a Prefeitura poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, mediante cobrança, do proprietário, por meios administrativos ou judiciais do valor correspondente às obras, acrescida de 20% (vinte por cento) a título de administração.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

**Parágrafo único** - Os lotes ou o imóvel, ou parte deste, recebidos nos termos previstos no artigo 55 desta Lei poderão ser vendidos para custear a realização das obras ou serão destinados à habitação de interesse social, a critério da Prefeitura.

**Artigo 58** - A garantia prestada será retida definitivamente, no caso da não execução das obras por falta do empreendedor, sem prejuízo das sanções cabíveis.

**Artigo 59** - Os lotes ou imóveis caucionados serão liberados mediante solicitação expressa do empreendedor após a aceitação do parcelamento pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano.

**Parágrafo 1º** - A Prefeitura Municipal de Água Comprida poderá autorizar a liberação parcial da garantia, nos casos de obras executadas em etapas, desde que seja respeitado o cronograma de obras e as entregas parciais, podendo liberar parte dos lotes caucionados proporcionalmente à execução dos serviços de infra-estrutura executados, mediante requerimento do empreendedor, após as competentes vistorias, devendo estar assegurado a independência entre as etapas e o perfeito funcionamento de todos os serviços previstos.

**Parágrafo 2º** - No caso da realização de obras em etapas os lotes caucionados a serem liberados, deverão estar contidos na etapa que estiver sendo entregue.

## CAPÍTULO 11

### DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO

**Artigo 60** - Após a expedição do Decreto de aprovação do loteamento e/ou condomínio, a Prefeitura entregará ao empreendedor, cópia do mesmo, para:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

- a) registro dos empreendimentos no Cartório de Registro de Imóveis;
- b) expedição do alvará de licença para urbanização;
- c) lavratura de escritura pública de hipoteca dos lotes caucionados, de acordo com art. 55 desta Lei.

**Artigo 61** - Uma vez realizadas as obras de que trata o item I do artigo 55, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado, após as competentes vistorias, liberará as garantias oferecidas ao município.

**Artigo 62** - Caso as obras não tenham sido realizadas nos prazos convencionados, a contar da aprovação do loteamento, a Prefeitura poderá:

I - a prefeitura poderá prorrogar o prazo estabelecido somente uma única vez, de conformidade com a Lei Federal de nº 6.766/79;

II- caso a prefeitura tenha que executar as obras de infraestrutura parciais ou totais será para tanto, executadas as garantias fornecidas para a realização do que for necessário para cumprimento da finalização das obras, por sua conta, cobrando do empreendedor, todos os valores remanescentes, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescidos de 40% (quarenta por cento) a título de multa.

**Parágrafo Único**- na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização Municipal aplicará o que dispuser a legislação aplicável as edificações, caso não opte pela aplicação da Lei Federal nº 6.766/79.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

**Artigo 63** - O empreendedor poderá requerer alteração total ou parcial do projeto de loteamento e/ou condomínio aprovado, desde que:

- I - sejam obedecidas as normas legais regulamentares;
- II - seja obtida anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas a venda, quando for o caso.

## CAPÍTULO 12

### DA EXECUÇÃO DAS OBRAS NOS PARCELAMENTOS E CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

**Artigo 64** - Para solicitação da licença para início das obras, o empreendedor deverá requerer do órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano uma vistoria para verificação dos marcos de alinhamento e do nivelamento na demarcação de lotes, áreas não edificantes e de preservação permanente, bem como dos logradouros públicos, áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários e outras áreas de uso público, quando for o caso.

**Parágrafo 1º** - Cumpridas todas as exigências cabíveis, o órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano emitirá a respectiva licença para início das obras, válida pelo período de 2 (dois) anos, prorrogável por mais 2 (dois) anos.

**Parágrafo 2º** - A licença para o início das obras só poderá ser emitida após a aprovação do projeto, registro do parcelamento e das garantias.

**Artigo 65** - No caso de condomínios urbanísticos horizontais ou verticais, edificados, compete ao empreendedor executar,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

conforme projetos aprovados, as seguintes obras e serviços de urbanização e infra-estrutura:

I - demarcação cravada ao solo, em concreto, com a indicação da unidade autônoma equivalente ao lote, no caso de condomínio horizontal edificado, da quadra interna e das áreas comuns destinadas a lazer;

II - abertura e terraplenagem das vias de circulação interna em conformidade com as normas e padrões estabelecidas para as vias públicas definidas nesta Lei;

III - instalação das redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública das áreas comuns destinadas à circulação interna e lazer, devidamente aprovadas pela concessionária do serviço;

IV - urbanização e arborização das áreas comuns destinadas à circulação interna, conforme estabelecido nos artigos desta Lei;

**Parágrafo único** - Além das obras e serviços mencionados neste artigo, o empreendedor deverá executar as edificações previstas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Água Comprida.

**Artigo 66** - No caso dos desmembramentos serão exigidas as seguintes obras e serviços de infra-estrutura:

I - demarcação cravada ao solo, em concreto, contendo a indicação de lotes e áreas públicas;

II - provisão de elementos de drenagem superficial ou subterrânea que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;

III - contenção de encostas, quando necessária;

IV - arborização do logradouro fronteiro ao desmembramento e das áreas públicas, quando for o caso;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

V - instalação de sistema de esgotamento sanitário por meio de fossa séptica ou outra tecnologia equivalente;

VI - instalação das redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;

**Parágrafo único** - A execução das obras e serviços mencionados neste artigo poderá ser dispensada quando estes já estiverem implantados e em perfeito funcionamento.

**Artigo 67** - Poderão ser exigidos itens de infra-estrutura complementar, a critério do órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano ou das concessionárias de serviços, desde que seja justificada a necessidade dos mesmos.

**Artigo 68** - Quando no movimento de terra para a implantação do parcelamento for necessário trazer ou levar material para área externa aos limites do empreendimento, o órgão ou setor municipal competente deverá ser informado, podendo ser exigidas medidas atenuantes para os impactos decorrentes.

**Artigo 69** - O empreendedor deverá manter no canteiro de obras todos os documentos relativos à aprovação do projeto de parcelamento ou condomínio urbanístico, abrangendo:

I - contratos, escrituras e compromissos de compra e venda de lotes;

II - documentos relativos às obras e serviços de infra-estrutura a serem executados sob sua responsabilidade;

III - cronograma de execução das obras;

IV - licença para início das obras emitida pelo órgão ou setor municipal de controle urbano;

V - ato do Executivo Municipal que aprovou o loteamento ou as certidões e licenças emitidas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

**Artigo 70** - A execução das obras e serviços a cargo do empreendedor será fiscalizada pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, devendo o empreendedor criar as facilidades para tal.

**Artigo 71** - O empreendedor durante o período de obras deverá se responsabilizar pelas áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários e Áreas de Preservação Permanente (APP), se existirem, preservando-as do ponto de vista ambiental e contra ocupações irregulares, cercando-as até seu repasse definitivo para a Prefeitura Municipal de Água Comprida.

**Artigo 72** - A execução das obras é de total responsabilidade do empreendedor que responderá tecnicamente, perante a Prefeitura, pelo período de 5 (cinco) anos.

## CAPÍTULO 13

### PRAZOS PARA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO E DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

**Artigo 73** - O prazo total para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra, é de 2 (dois) anos, prorrogável por mais 1 (um) ano.

**Parágrafo único** - Admite-se prorrogação do prazo para conclusão das obras e serviços de infra-estrutura, por mais 1 (um) ano, desde que devidamente justificado por motivos de força maior, e avaliado pelo departamento responsável para esta finalidade a ser indicado e/ou criado pelo chefe do executivo, devendo ser submetido pelo empreendedor um novo cronograma de execução da obra a ser aprovado pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

urbano, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência e acompanhado das devidas garantias.

**Artigo 74** - Será admitida execução parcial do parcelamento, a pedido do interessado, desde que se mantenha inalterado o prazo total de 2 (dois) anos prorrogáveis por mais 1 (um) ano, para a execução total da obra, atendidas as seguintes condições:

I - a execução parcial deverá estar prevista no cronograma geral de execução das obras;

II - detalhamento das etapas de execução da obra no memorial descritivo que acompanha o projeto, com a respectiva identificação dos lotes e a descrição da infra-estrutura urbana a serem executados em cada uma das etapas;

III - apresentação de planta com a demarcação das áreas no terreno referentes às etapas de execução da obra;

IV - identificação dos lotes dados em garantia em cada uma das etapas de execução da obra, ou do imóvel equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor das obras referentes a cada etapa;

V - implantação das áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando for o caso, proporcionais à área do terreno correspondente a cada uma das etapas.

**Artigo 75** - O prazo total para a implantação do condomínio urbanístico é o definido na licença para construir, conforme determinado pelo Código de Edificações.

**Artigo 76** - O condomínio urbanístico poderá ser executado em etapas, desde que:

I - antes da conclusão de uma etapa da execução das obras seja iniciada outra;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

II - a execução em etapas do condomínio urbanístico seja submetida à aprovação pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano através do cronograma de execução da obra;

III - seja garantida a independência de acessos e de funcionamento entre as etapas.

**Parágrafo único** - Para aceitação parcial do condomínio urbanístico deverá estar assegurado o pleno funcionamento da etapa a ser entregue e a sua segurança.

## CAPÍTULO 14

### DA ACEITAÇÃO DO PARCELAMENTO E DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

**Artigo 77** - Concluídas as obras e serviços de infraestrutura e após vistoria requerida pelo empreendedor, o órgão ou setor municipal de planejamento e controle urbano procederá à fiscalização, em conjunto com as concessionárias de serviços e expedirá o termo de verificação e aceitação das obras e serviços de infraestrutura liberando os lotes caucionados ou o imóvel dado em garantia, quando for o caso.

**Parágrafo 1º** - Caso se conclua pela não aceitação das obras e serviços de infraestrutura, o requerente terá como alternativas promover a complementação da obra ou os ajustes necessários solicitados ou apresentar recurso à Prefeitura.

**Parágrafo 2º** - O prazo para apresentação do recurso mencionado no § 1º deste artigo será contado a partir da data da comunicação da decisão administrativa.

**Parágrafo 3º** - Na hipótese de apresentação de recurso, enquanto não for dada resposta ao requerente, à contagem do prazo para conclusão da execução da obra será suspensa.

**Artigo 78** - A aceitação das obras e serviços de infraestrutura é condição obrigatória para a comercialização



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

e o licenciamento de construção nos lotes originados do parcelamento.

**Artigo 79** - O Município poderá conceder o aceite parcial do parcelamento no caso da execução da obra em etapas, prevista no artigo 74, com extinção da caução sobre os lotes correspondentes àquela etapa, desde que cumprido o cronograma parcial.

**Parágrafo único** - Para aceitação parcial do parcelamento deverá estar assegurado o funcionamento da infraestrutura implantada e a integração do parcelamento com o sistema viário existente.

**Artigo 80** - Após a aceitação, o parcelamento, as novas vias e logradouros públicos implantados receberão designação própria pelo órgão municipal competente, exceto quando se tratar de prolongamento de via já existente, que deverá receber o mesmo nome da via que foi prolongada.

**Artigo 81** - No caso de condomínio urbanístico, concluídas as obras e serviços de infraestrutura, bem como as edificações, o órgão ou setor responsável pelo planejamento e controle urbano, após fiscalização, inclusive das concessionárias de serviços, expedirá o habite-se, conforme metodologia adotada pela Prefeitura.

## CAPÍTULO 15

### DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

**Artigo 82** - A Prefeitura impedirá, ou fará demolir pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes contrários a esta lei, ou empreendimentos inscritos irregularmente após a publicação desta lei, promovendo



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: pref.aguacomprida@terra.com.br - www.aguacomprida.mg.gov.br

judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

**Artigo 83** - Os compromissários compradores, proprietários, compromissários cessionários, ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei, ficam obrigados a observância das restrições urbanística do direito de construir constantes do memorial e do contrato tipo.

**Artigo 84** - As definições e particularidades inerentes ao desenvolvimento de vias e formas de aplicação de conceitos se darão da seguinte forma, observando-se, cumulativamente, o exposto no art. 31 desta lei:

I - As estradas municipais que compõem o sistema rodoviário municipal, que devem ser caracterizadas como vias arteriais primárias;

II - Devem ser adotadas as seções e larguras de via apresentadas no anexo I e II;

III - Deve ser adotada pavimentação não permeabilizante ou sistemas alternativos a serem aprovados pelo departamento responsável, em todas as vias que compõem o sistema viário do Plano Urbano;

IV - Ficam estabelecidas 3 tipologias de vias estruturantes:

a) Via arterial: via que permite intersecções em nível, podendo ser controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade. Sendo a velocidade máxima permitida de 60 km/h. Estabelecendo maior fluxo de automóveis, exceto caminhões de carga, tendo mão dupla com largura de 07 metros cada e calçadas com largura de 2,5 metros para a faixa livre;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

- b) Via coletora: com função de receber e distribuir o tráfego proveniente das vias arteriais, possibilitando o trânsito em glebas. Tem também papel turístico por estabelecer rotas mais agradáveis através do plantio de árvores e plantas que enfatizem a beleza local e incitem o uso de meios de transporte ativo como bicicleta e deslocamentos a pé.
- c) Via cênica: via de lazer e turismo caracteriza-se como via local, podendo ser acessada por pedestres, ciclistas e carros.

**Parágrafo Único:** O perfil viário básico das vias a serem adotadas encontram-se no Anexo I, que integra essa Lei.

## CAPÍTULO 16

### DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Artigo 85** - Será criado um departamento específico, a ser definido pelo chefe do executivo para articular de maneira mais eficiente as questões de expansão urbana que decorrerão nos próximos anos;

**Artigo 86** - A manutenção de áreas públicas poderá ser realizada em parcerias público-privadas, visando manter em bom estado equipamentos ou áreas de uso público, como praças, academias de terceira idade, mobiliário urbano, entre outros, a ser definido pela autoridade licenciadora.

**Artigo 87** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando disposições contrárias.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: pref.aguacomprida@terra.com.br - www.aguacomprida.mg.gov.br

## ANEXO I - DIMENSIONAMENTO DAS CALÇADAS, VIA, LOTES, QUADRAS E ÁREAS DE USO PÚBLICO.

Tabela 1 - Largura das calçadas

<b>Vias</b>	<b>Leito carroçavel</b>	<b>Faixa livre</b>	<b>Total Recomendado</b>
Arteriais	09 m	03 m	15 m
Coletoras	09 m	03 m	15 m
Locais	07 m	2,5 m	12 m

Tabela 2 - Dimensões das quadras, lotes e testada por área

<b>ÁREAS</b>	<b>DIMENSÕES</b>		
	<b>QUADRA</b>	<b>LOTE</b>	
	Comprimento máximo (m)	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima (m)
<b>Área de Baixa Densidade (ABD)</b>	200 m	1000 m <sup>2</sup>	20 m
<b>Área de Média Densidade (AMD)</b>	100 m	550 m <sup>2</sup>	10 m
<b>Área de Interesse Turístico (AIT)</b>	De conformidade com projeto	1000 m <sup>2</sup>	20 m
<b>Área Antropizada de Regularização (AAR)</b>	-	750 m <sup>2</sup>	10 m
<b>Área de Interesse Social (AIS)</b>	100 m	550 m <sup>2</sup>	10 m

Tabela 3 - Porcentagem de área livre, institucional e de sistema viário.

<b>Área</b>	<b>%</b>
<b>Área Verde</b>	10 %
<b>Área Institucional</b>	5%
<b>Sistema viário</b>	Até 20%
<b>Área Pública Total</b>	30%



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

## ANEXO II - MAPAS



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA COMPRIDA

PRAÇA CAROLINA DE ALMEIDA, Nº 06 - CEP 38110-000 - ÁGUA COMPRIDA - MG

PABX: (34) 3324-1228 / FAX: (34) 3324-1263

E-mail: [pref.aguacomprida@terra.com.br](mailto:pref.aguacomprida@terra.com.br) - [www.aguacomprida.mg.gov.br](http://www.aguacomprida.mg.gov.br)

Prefeitura Municipal de Água Comprida, 19 de Junho 2018.

---

***GUSTAVO DE ALMEIDA GONÇALVES***

***Prefeito Municipal***