



LEI COMPLEMENTAR N.º 10 DE 22 DE MARÇO DE 2023

“Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e os Condomínios Urbanísticos no Município de Campo Florido, Estado de Minas Gerais e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAMPO FLORIDO, ESTADO DE MINAS GERAIS, SR. RENATO SOARES DE FREITAS, no uso das atribuições que lhe são previstas no art. 66, incisos I e III e fundamentado no art. 41, inciso II, todos da Lei Orgânica Municipal, sanciona a seguinte Lei Complementar aprovada pela Câmara Municipal de Campo Florido/MG:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos deve atender aos princípios definidos na Lei do Plano Diretor de Campo Florido, sendo admitido apenas nas áreas definidas na Lei do Perímetro Urbano, assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra.

Parágrafo Único: O parcelamento do solo deve obedecer às normas previstas na legislação federal, estadual e municipal, especialmente na Lei do Plano Diretor de Campo Florido, na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Campo Florido e nesta Lei.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano pode ser feito nas seguintes modalidades:

I - loteamentos, compreendendo:

- a) loteamento padrão;
- b) loteamento de chácaras de acesso controlado;
- c) loteamento residencial de acesso controlado;
- d) loteamento empresarial padrão ou de acesso controlado;
- e) loteamento com fins sociais;

II - desdobramento;

III - desmembramento;

IV – remembramento;

V – condomínio de lotes;



VI - condomínio urbanístico horizontal ou vertical.

§ 1º - Os condomínios urbanísticos horizontais ou verticais, edificados, devem atender além dos dispositivos previstos nesta Lei, as previsões da legislação federal aplicável que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

§ 2º - Podem ser utilizadas, simultaneamente, mais de uma modalidade de parcelamento ou de suas variantes, no mesmo imóvel ou parte dele, atendidos os requisitos desta Lei.

§ 3º - A divisão de gleba ou lote para extinção de condomínio entre duas ou mais pessoas físicas ou jurídicas deve sempre implicar primeiramente em desmembramento ou desdobramento, dependendo do caso, sendo que já deve ser estabelecido no momento da solicitação qual quinhão cabe a cada condômino, extinguindo-se o condomínio.

§ 4º - O lote pode ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, atendendo aos parâmetros definidos no zoneamento em que se situe.

§ 5º - Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de parcelamento do solo, regulamentado por esta Lei, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 3º - Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas devem ser observadas as diretrizes gerais da política urbana, previstas em legislação federal e municipal vigente, e os seguintes princípios:

- I – função social da propriedade;
- II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III – urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V – ocupação prioritária dos vazios urbanos;
- VI – recuperação das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;
- VII – acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- VIII – preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos;
- IX – atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos para o zoneamento do local, exceto para os projetos de regularização fundiária que poderão ser feito sob regulamentação específica, observando os dispositivos previstos nesta lei e em legislação federal e municipal específica.

Art. 4º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente é aprovado quando prever ligação ou estiver interligado ao sistema viário urbano, através de via de acesso com pavimentação,



implantação de meios fios e sarjetas, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, atendendo às diretrizes urbanísticas da Prefeitura Municipal de Campo Florido.

Parágrafo Único: Fica vedado o uso de cul de sac em parcelamento do solo padrão e com fins sociais.

Art. 5º - Fica vedado o parcelamento do solo urbano em terrenos que apresentem as seguintes situações:

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

II - situados nas faixas marginais de proteção dos rios, córregos e demais áreas, constituídas como Áreas de Preservação Permanente, previstas em legislações pertinentes;

III - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;

IV - sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V - onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

VI - que integrem Unidades de Conservação da Natureza de proteção integral de que trata a Lei Federal n. 9.985, de 18 de junho de 2000, que Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, suas alterações e outras legislações pertinentes;

VII - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VIII - onde houver proibição para o tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, ambiental, histórico, cultural ou religioso;

IX - possuam declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

Art. 6º - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependem de prévia aprovação da Prefeitura Municipal de Campo Florido, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 7º - Além das restrições impostas ao parcelamento do solo, por força de legislação federal e estadual e do previsto no artigo 5º desta Lei, são consideradas áreas não edificáveis aquelas conforme disposições definidas nesta lei.

Art. 8º - Para a aprovação de projeto de parcelamento do solo em áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-las à ocupação urbana, previstas na legislação federal ou estadual, devem ser adotados os seguintes procedimentos:



I - o empreendedor deve providenciar a correção das condições adversas da área a ser parcelada, conforme prevista no artigo 5º, incisos I, III, IV e V, desta Lei, e apresentar os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, pareceres, e atestados e anotação de responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos;

II - os instrumentos técnicos apresentados devem comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área a ser parcelada oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana;

III - a aceitação dos instrumentos técnicos é condicionada à realização de vistoria a ser procedida pelo Órgão responsável pelo meio ambiente.

Art. 9º - As adequações de que trata o artigo anterior, necessitam de expressa autorização da Prefeitura Municipal, via processo administrativo.

Art. 10 - Fica vedado ao empreendedor executar o desmatamento ou a raspagem predatória do solo, exceto nos limites necessários à abertura de vias e logradouros públicos após autorização expedida pela Prefeitura de Campo Florido.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 11 - Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta Lei ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - alinhamento – linha locada ou indicada pela Prefeitura que delimita a divisa frontal entre o lote e o logradouro público;

II – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

III - área institucional – área de domínio público destinada à instalação de equipamentos comunitários;

IV - área pública – área de domínio público, referente a um logradouro público, às áreas institucionais ou às áreas sem destinação específica;

V - área privativa – é aquela onde o proprietário detém a integridade do seu domínio e corresponde à área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;

VI - autuação – auto exarado pelo Poder Executivo Municipal, contra o empreendedor que comete infração na execução de parcelamento, em desacordo com o previsto nesta Lei;

VII - área verde – área destinada à implantação de praças, parques, bosques e cinturões verdes, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponível para construção de moradias, destinada aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, manutenção ou melhoria paisagística, para garantir conforto ambiental e



equilíbrio do microclima, devendo ser mantida 50% (cinquenta por cento) de sua área livre de pavimentação impermeabilizante;

VIII - áreas destinadas a uso público – aqueles referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público;

IX - áreas destinadas a uso comum dos condôminos – aquelas referentes ao sistema viário interno, áreas de lazer e as demais áreas de uso comum internas aos condomínios, não caracterizadas como áreas privativas das unidades autônomas;

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

XI - condomínio horizontal edificado – divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações unifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado, devendo ser edificado pelo empreendedor, concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

XII - condomínio vertical edificado – divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações multifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado, devendo ser edificado pelo empreendedor, concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

XIII - condomínio urbanístico – divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais, em edificações unifamiliares (condomínio horizontal edificado) ou multifamiliares (condomínio vertical edificado), que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com sistema de circulação coletivo e áreas de uso comum dos condôminos, devendo ser edificado pelo empreendedor concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

XIV – condomínio de lotes: conforme legislação federal, pode haver em lotes, partes designadas como propriedades exclusivas e partes que são propriedades comuns dos condôminos;

XV – condomínio urbanístico de chácaras: divisão de gleba urbana em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas a pequenas propriedades para o cultivo de frutas, legumes, sendo também para uso de recreação e lazer, que não implique na abertura de logradouros novos públicos, com sistema de circulação coletivo e áreas de uso comum dos condôminos;

XVI - desdobramento – subdivisão de lote urbano situado em área já parcelada anteriormente; o mesmo que desdobro



XVII - desmembramento – subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, na modificação ou ampliação dos já existentes;

XVIII - diretrizes urbanísticas – orientação concedida pelo órgão ou setor municipal responsável pela aprovação e licenciamento dos parcelamentos e condomínios urbanísticos, previamente ao encaminhamento da documentação definitiva para análise, contendo os parâmetros específicos para a Zona 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 e as condições especiais que porventura sejam necessárias para o caso;

XIX - embargo – ato administrativo de medida preventiva que determina a paralisação da obra por infração cometida ou situação de risco;

XX - empreendedor:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

c) o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;

e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento;

XXI - equipamentos comunitários – os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XXII - equipamentos urbanos – os equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar;

XXIII - infraestrutura básica – as instalações para abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica, solução de manejo de águas pluviais, abertura de vias com pavimentação e iluminação pública;



XXIV - infraestrutura complementar – rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XXV - infração – o ato de infringir o disposto nesta Lei;

XXVI - gleba – o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

XXVII - fração ideal – índice da participação de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XXVIII - logradouro público – área urbana de domínio público, ruas e praças que se constituem bens de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência temporária da população;

XXIX - lote – unidade imobiliária de caráter autônomo destinada à edificação, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobramento com pelo menos um acesso a um logradouro público;

XXX - lote de fundos – lote resultante de desdobramento, visando a regularização fundiária, para casos comprovadamente preexistentes conforme regulamento, quando não for possível manter a testada mínima exigida por esta Lei, admitindo-se servidão de passagem para seu acesso com o mínimo de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);

XXXI - loteamento ou loteamento padrão – subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias ou o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias existentes;

XXXII - loteamento de chácaras – parcelamento do solo urbano destinado a pequenas propriedades para o cultivo de frutas, legumes, sendo também para uso de recreação e lazer, respeitadas as normas sanitárias;

XXXIII - loteamento empresarial – loteamento cujos lotes são destinados à edificação para uso empresarial, podendo ser de acesso controlado;

XXXIV - loteamento de acesso controlado – loteamento cujos lotes são destinados à edificação, e cuja administração e manutenção das vias e áreas públicas ficarão a cargo e ônus dos proprietários, enquanto estiver vigorando a autorização do Município para que o loteamento esteja fechado, ou seja, murado em todo o seu perímetro e com acesso controlado;

XXXV - loteamento com fins sociais – loteamento cujos lotes são destinados à edificação de unidades residenciais com fins sociais, nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

XXXVI - malha urbana consolidada – áreas situadas dentro da Área Urbana conforme definida na Lei do Perímetro Urbano e já parceladas e urbanizadas, ou situadas na Área de Transição Urbana, contíguas a outros empreendimentos que deem sequência à Área Urbana, de tal forma a não criar vazios urbanos, e que possuir o mínimo de infraestrutura implantada;



XXXVII - meio-fio – guia que separa o passeio da pista de rolamento em um logradouro público;

XXXVIII - multa – sanção pecuniária imposta por infringência à legislação vigente;

XXXIX - nivelamento – regularização do terreno por corte das partes altas ou aterro das partes baixas, permitindo estabelecer uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público;

XL - notificação – ato administrativo do Poder Executivo Municipal, para dar ciência ao empreendedor de infrações verificadas na documentação ou cometidas na execução de parcelamento;

XLI - passeio – caminho exclusivo para pedestres num logradouro público, limitado por meio-fio;

XLII - pista de rolamento – parte destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XLIII - regularização fundiária – conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos preexistentes, urbanos e informais, visando o ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, conforme atos legais, de modo a garantir as funções sociais da propriedade urbana;

XLIV - remembramento – reagrupamento de gleba ou lotes contíguos, para constituição de unidades maiores; o mesmo que unificação;

XLV - sistema viário – conjunto de vias de circulação para veículos, motorizados ou não, e pedestres;

XLVI - unidade autônoma – unidade correspondente à fração ideal do terreno e coisas comuns, inseparáveis e expressas sob forma decimal ou ordinária;

XLVII - via – lugar por onde circulam veículos, motorizados ou não, nas pistas de rolamento, e pedestres nos passeios;

XLVIII - vistoria – diligência efetuada pelo Município tendo, por fim, verificar as condições de uma gleba, de um terreno ou de uma obra concluída ou não;

XLIX - zonas especiais de interesse social – áreas públicas ou privadas destinadas prioritariamente à produção e à manutenção da habitação de interesse social para atendimento aos programas e ações habitacionais e de regularização fundiária, estando sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO III
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO
Seção I
Das Diretrizes Urbanísticas



Art. 12 - O interessado em realizar parcelamento do solo no Município de Campo Florido deve solicitar diretrizes urbanísticas a serem expedidas pela Diretoria responsável pelo ordenamento territorial, em casos de:

I - condomínio urbanístico de qualquer tipo, exceto aqueles dispensados por esta Lei;

II - loteamento de qualquer tipo.

§ 1º - Os condomínios urbanísticos com área inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), e os remembramentos, com quaisquer dimensões, são dispensados da solicitação de diretrizes urbanísticas, devendo o requerente solicitar a aprovação e emissão da certidão via procedimento administrativo específico.

§ 2º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes, o empreendedor deve especificar a intenção de implantação do loteamento na modalidade de acesso controlado.

§ 3º - Em caso de desmembramento e desdobramento, a qualquer tempo, a Diretoria responsável pelo ordenamento territorial pode exigir a solicitação de diretrizes ao proprietário, se julgar necessário.

§ 4º - A quadra máxima em Campo Florido será de 250,00 metros.

§ 5º - Para a definições dos parâmetros urbanísticos, deverão ser observadas as disposições previstas na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 13 - O empreendedor deve apresentar à diretoria responsável pelo ordenamento territorial, para solicitação das diretrizes urbanísticas, requerimento contendo os seguintes documentos:

I - certidão atualizada de registro da propriedade;

II - certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel;

III – planta, contendo:

a) divisas da gleba ou do terreno a ser parcelado, devidamente cotadas, com as suas confrontações, indicando os usos predominantes no entorno do mesmo;

b) as curvas de nível de metro em metro;

c) localização de áreas alagadiças e solos hidromórficos, quando existirem no local, ou em sua proximidade, com delimitação das faixas marginais de quaisquer cursos d'água naturais, perenes, ou intermitentes, incluindo-se os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, com exceção das veredas, que serão contabilizadas da faixa marginal em projeção horizontal, com largura mínima de 50,00 m (cinquenta metros), a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado, a ser analisado pela Diretoria responsável pelo meio ambiente;

d) localização de bosque, Áreas de Preservação Permanente ou árvores frondosas ou protegidas por Lei;



- e) indicação das vias de circulação contíguas ao perímetro da gleba ou terreno, bem como dos arruamentos já existentes internos à mesma, se houver;
- f) localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada, quando houver;
- g) localização de edificações existentes no interior da gleba, quando houver;
- h) tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- i) localização de linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, rodovias e ferrovias, com demarcação dos limites das respectivas faixas de domínio, se houver;
- j) outras indicações que possam interessar às orientações do parcelamento, a serem requeridas pela Diretoria responsável pelo ordenamento territorial;

IV - arquivo em mídia digital, contendo a planta georreferenciada.

§ 1º - O requerimento deve estar assinado pelo proprietário da gleba a ser parcelada ou por seu representante legal e a planta mencionada no inciso III deste artigo deve estar assinada por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, contendo em anexo, a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Relatório de responsabilidade técnica – RRT.

§ 2º - A não apresentação da documentação mencionada neste artigo é impedimento para a tramitação do processo e entrega das diretrizes solicitadas.

§ 3º - Caso existam linhas de transmissão de energia elétrica, deve ser apresentado, junto ao processo de diretrizes, documento fornecido pela concessionária de serviços, indicando os limites da faixa de domínio, bem como as possibilidades de utilização da mesma, conforme previsto nesta Lei.

§ 4º – Os documentos previstos nas alíneas “c” e “d” do inciso III do caput deste artigo, devem ser conferidos pela Diretoria responsável pelo meio ambiente e caso não estejam de acordo com a legislação pertinente, a Diretoria deve entrar em contato com o requerente ou notificá-lo, a fim de que sejam complementadas as informações faltantes.

Art. 14 - Para a expedição das diretrizes urbanísticas, além da Diretoria responsável pelo ordenamento territorial, devem ser consultados os Órgãos, departamentos ou entidades municipais responsáveis pelas seguintes áreas:

- I** - proteção do meio ambiente;
- II** – saneamento básico;
- III** – trânsito e mobilidade urbana, quando for o caso;
- IV** - habitação, quando for o caso;



V – outros Órgãos, quando necessário.

§ 1º - Para emissão dos pareceres, os Órgãos municipais competentes devem vistoriar os locais pretendidos para implantação do parcelamento.

§ 2º - Pode ser realizada consulta aos Órgãos responsáveis pela saúde, educação, esporte e lazer, desenvolvimento social e econômico, para manifestação quanto a necessidade de implantação de equipamentos comunitários.

§ 3º - Para a expedição de diretrizes para loteamento de acesso controlado ou condomínio urbanístico, deve ser analisado o impacto urbanístico ambiental e viário que possa vir a causar sobre a estrutura urbana, podendo não ser permitido o fechamento do loteamento ou implantação do condomínio urbanístico, se houver comprometimento da fluidez do tráfego e das ligações viárias essenciais.

§ 4º - Em casos onde houver incompatibilidade e impossibilidades de ajustes viários, desde que justificado tecnicamente, o Órgão responsável pelo ordenamento territorial, pode solucionar da melhor maneira, encaixes e demais prolongamentos no sistema viário para novos loteamentos.

Art. 15 - A resposta à solicitação de diretrizes urbanísticas, quando admitida a viabilidade do parcelamento ou condomínio urbanístico, deve conter as orientações para adequar o respectivo parcelamento às legislações urbanísticas e ambientais pertinentes.

§ 1º - No caso de loteamento, as diretrizes referidas no caput deste artigo devem conter, no mínimo:

I - critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento e sua localização em zonas urbanas previstas na Lei de uso e ocupação do solo de Campo Florido;

II - classe funcional das vias no entorno do parcelamento pretendido, bem como a identificação dos eixos de interligação ao parcelamento e os prolongamentos das vias arteriais e coletoras no interior da gleba ou terreno a ser parcelado, com respectivas seções transversais exigidas;

III - especificação e localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes e faixas não edificáveis;

IV - indicação de solução técnica para escoamento das águas pluviais, abastecimento de água e esgotamento sanitário com destinação final ou tratamento de resíduos, conforme estabelecido pelo órgão responsável;

V - outras exigências específicas em função da localização e do tipo do empreendimento;

VI – especificação para arborização de vias, praças e áreas verdes, conforme regulamento.

§ 2º - A localização das áreas destinadas a equipamentos comunitários deve ser nas vias coletoras ou arteriais eventualmente previstas para a área objeto das diretrizes urbanísticas.



§ 3º - No caso de condomínio urbanístico, desmembramento e desdobramento quando houver, as orientações da Prefeitura Municipal de Campo Florido devem ser compatíveis com as especificidades de cada solicitação.

Art. 16 - O prazo para apresentação das diretrizes urbanísticas pela Diretoria responsável pelo ordenamento territorial deve constar de regulamento.

Parágrafo Único: O prazo para a concessão das diretrizes urbanísticas, pode ser estendido, com justificativa da Diretoria responsável pelo ordenamento territorial, se for necessário proceder a consulta a Órgãos ou entidades estaduais ou federais ou a entidades técnicas e concessionárias de serviços públicos, além dos previstos nesta Lei.

Art. 17 - As diretrizes urbanísticas expedidas pela Prefeitura Municipal vigoram pelo prazo máximo de 3 (três) anos, prorrogável por mais 1 (um) ano, mediante análise do setor competente durante o qual o requerente deve apresentar o projeto definitivo para o parcelamento ou condomínio urbanístico.

Parágrafo Único: Caso a legislação pertinente se altere no prazo de vigência das diretrizes urbanísticas ou haja interesse público justificado, as diretrizes urbanísticas podem ser revisadas.

Art. 18 - Após o fornecimento das diretrizes urbanísticas, o interessado pode iniciar o processo de pedido da aprovação de projeto e concessão de licença para a realização do parcelamento ou condomínio urbanístico, com a apresentação dos documentos necessários à sua aprovação.

Seção II

Do Projeto de Parcelamento e Condomínio Urbanístico

Art. 19 - Para solicitação de análise e aprovação do projeto de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, o empreendedor deve apresentar ao Órgão ou setor municipal responsável ordenamento territorial, requerimento acompanhado dos respectivos projetos e documentos.

Parágrafo Único: O requerimento de que trata o caput deste artigo deve estar assinado pelo proprietário da gleba ou terreno, ou por seu representante legal, e conter:

- I - nome do proprietário e assinatura;
- II - natureza do parcelamento;
- III - endereço;
- IV - certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- V - certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel;
- VI - cronograma de obra e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução.



Subseção I
Loteamento

Art. 20 - Para a aprovação do projeto de loteamento devem ser apresentados:

I - planta na escala máxima de 1:1.000, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CREA ou CAU, contendo:

a) localização de áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários, outras áreas de uso público e faixas não edificáveis;

b) subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

c) indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e das árvores existentes;

d) nivelamento que deve tomar por base a referência de nível (RN) oficial;

e) quadro de áreas dos lotes, quadras, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, com as devidas porcentagens, e os seus totais;

II – planta de arruamento, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto, as seções transversais e longitudinais de todas as vias do loteamento, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CREA ou CAU;

III - cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pela Diretoria responsável pelo ordenamento territorial;

IV - documento de Responsabilidade Técnica do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA ou CAU;

V - arquivo em mídia digital, com a planta do loteamento, georreferenciada;

VI - memorial descritivo apresentando:

a) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;



VII - outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto nesta Lei;

VIII - cronograma de obra e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução;

IX – projeto de sinalização horizontal e vertical para o sistema viário, a ser analisado pelo Órgão ou setor responsável pelo trânsito e transporte;

X – projeto de arborização das vias públicas, a ser analisado pela Diretoria responsável pelo meio ambiente.

§ 1º - A identificação das vias e outros logradouros públicos, deve ser feita por meio de denominação oficial de nomes já aprovados pela Câmara Municipal, e com sua localização determinada pelo Órgão responsável pela aprovação dos projetos, exceto quando se tratar de prolongamento de via já existente, que deve receber o mesmo nome da via que foi prolongada, ressalvado quando o prolongamento prejudicar o sistema métrico de numeração.

§ 2º - O empreendedor pode denominar o total das vias públicas do loteamento de acesso controlado.

§ 3º - A denominação das vias públicas nos demais tipos de loteamentos são da competência da Prefeitura Municipal.

Subseção II Desmembramento

Art. 21 - Para a aprovação do projeto de desmembramento devem ser apresentados, além dos documentos exigidos nos artigos 19, os seguintes:

I – indicação do tipo de uso predominante no local;

II - planta na escala máxima de 1:500, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA ou CAU, com a situação anterior e a posterior ao desmembramento, com as seguintes indicações:

a) divisas da gleba;

b) via confrontante com a gleba, bem como as vias mais próximas que a circundam;

c) subdivisão em lotes e áreas remanescentes, se houver;

d) localização das edificações existentes na gleba, quando existentes;

e) norte verdadeiro, curvas de nível, cursos d'água, matas e árvores existentes;

f) quadro de áreas dos lotes, áreas não edificantes e de preservação permanente e destinadas a equipamentos comunitários, quando for o caso, com as devidas porcentagens, e os seus totais;



III - memorial descritivo apresentando a descrição dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando for o caso, das áreas não edificantes, área total do terreno e remanescentes, se houver;

IV - documento de responsabilidade técnica do autor do projeto, emitida pelo CREA ou CAU;

V - outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura exigidos, caso a via confrontante com o desmembramento não os possua;

VI - cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pela Diretoria responsável pelo ordenamento territorial, quando for o caso;

VII - arquivo em mídia digital, com a planta de desmembramento, georreferenciada, quando o órgão responsável pela aprovação julgar necessário;

VIII – cronograma de execução quando houver a necessidade de obras;

IX – garantia para a execução de obras, quando houver.

Parágrafo Único: Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal deve emitir a certidão de desmembramento.

Subseção III Desdobramento

Art. 22 - Para a aprovação do projeto de desdobramento devem ser apresentados, além dos documentos exigidos no artigo 19, os seguintes:

I - planta na escala máxima de 1: 500, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA ou CAU, com a situação anterior e a posterior ao desdobramento, com as seguintes indicações:

a) identificação do lote, com o nome do loteamento, número da quadra, número do lote e de seus confrontantes em todas as faces;

b) via confrontante com o lote, bem como das vias que circundam a quadra, com indicação da distância do lote até a via mais próxima;

c) subdivisão do lote em lotes pretendidos e áreas remanescentes, se houver;

d) localização das edificações existentes no lote, se houver;

e) norte verdadeiro, curvas de nível, cursos d'água, matas e árvores existentes;

f) quadro de áreas dos lotes, áreas não edificantes e de preservação permanente e de áreas de uso público, quando for o caso, com as devidas porcentagens, e os seus totais;

II - memorial descritivo apresentando descrição:



a) do lote a ser desdobrado, com o nome do loteamento, número da quadra, número do lote e de seus confrontantes em todas as faces, e dos lotes resultantes;

b) das áreas de uso público, quando for o caso, das áreas não edificantes e de preservação permanente, do terreno e remanescentes, se houver;

III - Documento de Responsabilidade Técnica do autor do projeto, emitida pelo CREA ou CAU;

IV - cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pela Diretoria responsável pelo ordenamento territorial, quando for o caso;

V - arquivo em mídia digital, com a planta do desdobramento, georreferenciada, quando o órgão responsável pela aprovação julgar necessário;

VI - outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura exigidos, caso a via confrontante com o desdobramento não os possua;

VII – cronograma de execução quando houver a necessidade de obras;

VIII – garantia para a execução de obras, quando houver.

Parágrafo Único: Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal deve emitir a certidão de desdobramento.

Subseção IV Remembramento

Art. 23 - Para a aprovação do projeto de remembramento devem ser apresentados, além dos documentos exigidos no artigo 19, os seguintes:

I - planta na escala máxima de 1: 500, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA ou CAU, com a situação anterior e a posterior ao remembramento, indicando:

a) identificação dos lotes, com o nome do loteamento, número da quadra, número dos lotes e confrontantes em todas as faces ou as divisas das glebas a serem lembradas;

b) localização das edificações existentes nos lotes ou nas glebas, se houver;

c) via confrontante com as glebas ou com os lotes, bem como as vias mais próximas que os circundam, com indicação da distância até a via mais próxima;

d) norte verdadeiro, curvas de nível, cursos d'água, matas e árvores existentes;

e) quadro de áreas dos lotes ou glebas agrupados, áreas não edificantes e de preservação permanente, quando for o caso, e os seus totais;

II - memorial descritivo apresentando descrição dos lotes ou glebas agrupados, contemplando a situação anterior e posterior ao remembramento;



III - documento de responsabilidade técnica do autor do projeto, emitida pelo CREA ou CAU;

IV - arquivo em mídia digital, com a planta do remembramento, georreferenciada, quando o órgão responsável pela aprovação julgar necessário.

Parágrafo Único: Aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal deve emitir a certidão de remembramento.

Subseção V **Condomínio Urbanístico ou Condomínio de Lotes**

Art. 24 - Para a aprovação do projeto de condomínio urbanístico horizontal ou condomínio de lotes, devem ser apresentados, além dos documentos exigidos no artigo 19, os seguintes:

I - indicação do tipo de uso predominante no local;

II - planta na escala máxima de 1:1.000, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA ou CAU, contendo:

a) localização de unidades autônomas ou lotes, áreas de uso comum destinadas a circulação interna e ao lazer, áreas destinadas a equipamentos comunitários a serem doadas, se for o caso;

b) indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e árvores existentes;

c) indicação da via confrontante com a gleba ou o lote, bem como das vias mais próximas que a circundam;

d) quadro de áreas indicando as áreas privativas, se for o caso, nas unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando houver, das áreas não edificantes e de preservação permanente se a gleba tiver, com as devidas porcentagens, e os seus totais;

e) para condomínios urbanísticos horizontais edificados, planta de implantação das edificações, com indicação dos afastamentos entre elas, em relação às áreas comuns e às divisas do terreno, conforme parâmetros previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Campo Florido para a zona urbana em que se situe e demais parâmetros urbanísticos relevantes;

III - cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pela Diretoria de responsável pelo planejamento, quando for o caso;

IV - documento de Responsabilidade Técnica do responsável técnico pela execução das obras e projeto, emitida pelo CREA ou CAU;

V - arquivo em mídia digital, com a planta do condomínio urbanístico, georreferenciada;

VI - memorial descritivo, para condomínio de lotes, apresentando descrição das áreas das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando houver, das áreas não edificantes, área total do terreno e remanescentes, se houver;



VII - memorial descritivo, para condomínio urbanístico horizontal edificado, apresentando descrição das áreas privativas nas unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando houver, das áreas não edificantes, área total do terreno e remanescentes, se houver;

VIII - outros projetos ou indicações técnicas que eventualmente tenham sido solicitados por ocasião da emissão das diretrizes urbanísticas;

IX – projeto de sinalização horizontal e vertical para o sistema viário, a ser analisado pelo Órgão ou setor responsável pelo trânsito e transporte;

X – projeto de arborização das vias públicas, a ser analisado pela Diretoria responsável pelo meio ambiente.

§ 1º - As áreas privativas das unidades autônomas nos condomínios urbanísticos horizontais e de lotes devem atender às dimensões e às áreas mínimas exigidas para lotes, de acordo com o definido para a zona em que se situem.

§ 2º - Aprovado o projeto do condomínio urbanístico, o Órgão ou setor municipal competente deve emitir a licença para construir ou outro documento de licença pertinente.

Art. 25 – É admitida a substituição de projeto de parcelamento, no transcorrer do processo de aprovação devendo ser realizada reavaliação das diretrizes urbanísticas fornecidas, caso a Diretoria responsável pelo ordenamento territorial entenda ser necessário.

Seção III

Das Disposições Gerais para Aprovação de Parcelamento do solo e Condomínio Urbanístico

Art. 26 – Os empreendimentos passíveis de diretrizes urbanísticas podem ter uma análise prévia de seus projetos.

§ 1º - Os loteamentos de que trata o artigo 20, para análise prévia, deve apresentar os documentos mencionados nos incisos I a V.

§ 2º - Os Condomínios Urbanísticos e de Lotes de que trata o artigo 24, para análise prévia, deve apresentar os documentos mencionados nos incisos I a V.

§ 3º – Após a análise prévia de que trata este artigo e estando em conformidade com as diretrizes emitidas, o requerente deve apresentar os documentos mencionados:

I - para loteamentos: os documentos previstos nos incisos VI a X do artigo 20;

II – para Condomínios Urbanísticos e de Lotes: os documentos previstos nos incisos VI a VIII do artigo 24.



Art. 27 - No caso da existência de uma ou mais edificações na área a ser parcelada, o empreendedor pode solicitar a regularização das edificações ou solicitar licença e certidão da demolição dos imóveis existentes na gleba para a Prefeitura Municipal.

Art. 28 - No caso de condomínios urbanísticos que estejam sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, podem constar nas diretrizes urbanísticas definições de medidas compensatórias ou atenuantes a serem exigidas pela Diretoria responsável pelo ordenamento territorial, seguindo o disposto em Deliberações Normativas do Conselho da Cidade.

Art. 29 - O Órgão ou setor responsável pelo ordenamento territorial deve aprovar ou recusar o projeto de parcelamento ou de condomínio urbanístico, em consonância com regulamento expedido pelo Executivo.

Art. 30 - Na hipótese de documentação incompleta, ou quando houver necessidade de qualquer diligência além da prevista nesta Lei, o prazo para a aprovação ou recusa, é contado a partir da data em que a documentação estiver plenamente completada ou a nova vistoria atendida.

Art. 31 - No caso de haver necessidade de licenças especiais por parte de entidades federais, estaduais e municipais, o Órgão ou setor responsável pelo ordenamento territorial somente deve aprovar o projeto quando forem apresentadas as respectivas licenças.

Art. 32 - O Município deve aprovar o cronograma de execução da obra em conjunto com a aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 33 – A aprovação dos projetos de loteamentos e condomínios urbanísticos se dá na forma de Decreto do Executivo Municipal, contendo nome do loteamento, proprietário, área total a ser parcelada, área total computável, localização, responsável técnico pela execução do empreendimento, responsável técnico pelo projeto urbanístico, nº de quadras, nº de lotes, áreas públicas (áreas verdes e institucionais, áreas destinadas a sistema viário, áreas de preservação permanente), áreas “non aedificandi”, garantias hipotecárias, prazo para registro do loteamento, e outras exigências feitas pelo poder público quando da aprovação do loteamento.

§ 1º - O prazo de validade do ato do Poder Executivo relativo à aprovação do projeto de loteamento é de 180 (cento e oitenta dias), contados, a partir da sua publicação.

§ 2º - O prazo de validade do ato do Poder Executivo relativo à aprovação do projeto de condomínio urbanístico está previsto nesta lei.

§ 3º - Somente nos casos em que as informações constantes no decreto publicado estiverem incorretas, este pode sofrer alteração, por incorreção ou quando solicitado pelo Cartório de Registro Imobiliário, através de nota de devolução.

§ 4º – Havendo divergência entre Município e Cartório quanto à aprovação do parcelamento, desde que tecnicamente justificado, o caso deve ser submetido ao Grupo de Implementação e Acompanhamento do Plano Diretor – GRUPLAN, para deliberar sobre a alteração do decreto.

§ 5º – O Decreto de aprovação do parcelamento somente pode ser levado a registro com a apresentação do licenciamento ambiental ou documentação de não passível de licenciamento.



§ 6º – A qualquer momento o empreendedor pode solicitar a alteração do responsável técnico pela obra do empreendimento.

Art. 34 - O prazo de validade das certidões de desmembramento, desdobramento ou remembramento é de 180 (cento e oitenta) dias contados da sua emissão.

Art. 35 - Nas análises para a aprovação do projeto de parcelamento do solo, o Órgão ou setor responsável pelo ordenamento territorial deve estabelecer as zonas e categorias de usos permitidos, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Campo Florido, e confirmar as obras necessárias de infraestrutura para a área a ser parcelada.

Art. 36 - Com a aprovação do projeto de parcelamento, o empreendedor deve promover sua inscrição no Registro Geral de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, conforme estabelecido pela Lei Federal.

§ 1º - Decorrido o prazo previsto no caput deste artigo, o interessado deve apresentar a comprovação do registro no cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

§ 2º - Após a aprovação do parcelamento e antes do prazo previsto para o registro dos lotes se exaurir, pode haver alteração do projeto aprovado, a requerimento do proprietário do loteamento, com as devidas justificativas.

Art. 37 - No caso de aprovação do parcelamento, sem início das obras, e não registro dos lotes no prazo estabelecido, mas com diretrizes ainda válidas, o requerente deve justificar, caso queira a continuidade da tramitação.

§ 1º – As diretrizes, mesmo que ainda dentro do prazo de validade, podem ser reanalisadas e caso a legislação pertinente tenha se alterado, ou haja interesse público justificado, podem ser solicitadas adequações nos projetos que se fizerem necessárias.

§ 2º – No caso de as diretrizes perderem a validade e houver a necessidade de alteração nas definições do documento, devem ser solicitadas novas diretrizes através de processo administrativo e no caso em que não haja mudanças, o Órgão responsável pela emissão pode, através de ofício, alterar a data de validade do documento.

Art. 38 - No caso de aprovação do parcelamento, mas tenha sido dado inícios às obras, e não registro dos lotes no prazo estabelecido, o ato do Executivo Municipal deve ser revogado sem direito a reavaliação, devendo ser providenciado processo de regularização do parcelamento, conforme previsto nesta Lei.

Art. 39 - A alteração do parcelamento após o registro dos lotes só pode ser feita nas condições previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

Parágrafo Único: As alterações, incluídas o remanejamento do parcelamento, devem garantir os parâmetros urbanísticos conforme projeto aprovado e registrado, respeitada a legislação ambiental vigente na época da solicitação do remanejamento, ouvido o Grupo de Implementação e Acompanhamento do Plano Diretor – GRUPLAN.



Seção IV
Das Garantias para Execução de Parcelamento do solo

Art. 40 - Para a aprovação do projeto de parcelamento do solo, o Órgão ou setor responsável pelo ordenamento territorial deve efetuar os seguintes procedimentos:

I – cálculo das garantias, nos casos de loteamentos, condomínio urbanístico e dos desmembramentos onde sejam exigidas obras e serviços de infraestrutura;

II – fazer o encaminhamento do projeto de parcelamento ou da licença de construir para o setor jurídico analisar as garantias e preparar a documentação referente às áreas públicas a serem doadas para o Município, quando for o caso;

III – para toda e qualquer obra incidente em parcelamentos, o empreendedor deve apresentar garantia, devendo ainda, constar no cronograma de obras a ser aprovado pela Prefeitura de Campo Florido, e o prazo de execução.

Parágrafo Único: O Órgão ou setor municipal competente deve formular planilha de custo da obra para fins de cálculo do valor da garantia.

Art. 41 - O empreendedor deve apresentar instrumento de garantia para a execução das obras e serviços de infraestrutura previstos nesta Lei, podendo a critério da Prefeitura Municipal ser adotada uma das seguintes opções:

I – caução de parte dos lotes destinados à alienação a particulares, no caso de desmembramento e loteamento, ou parte das áreas vendáveis, no caso de condomínio urbanístico horizontal de interesse social;

II - bem imóvel localizado no Município de Campo Florido;

III - Carta de Fiança, seguro garantia ou documento bancário equivalente, devidamente registrados, com previsão de correção monetária.

§ 1º - O valor total da garantia deve corresponder na época da aprovação do projeto, a 150% (cento e cinquenta por cento) do custo estimado para a realização das obras e serviços de infraestrutura.

§ 2º - As garantias previstas nos incisos I, II e III do caput deste artigo, devem ser registradas no Registro Geral de Imóveis simultaneamente ao ato de registro do parcelamento.

§ 3º - Devem ser previstas garantias para a execução de passagens viárias em APP's, rodovias e ferrovias, mesmo se o parcelamento for integrante de programas habitacionais de interesse social.

§ 4º – O documento de garantia de execução das obras e serviços de infraestrutura, deve ter o prazo previsto de 60 (sessenta) dias além do prazo estipulado no cronograma de obras pelo empreendedor para a implantação da infraestrutura.



Art. 42 - O Município fica autorizado 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.

Art. 43 - No caso de atraso das obras ou da não realização destas, em descumprimento ao cronograma, o Município pode 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.

Art. 44 - A garantia prestada deve ser retida definitivamente, no caso da não execução das obras e serviços de infraestrutura por falta do empreendedor, sem prejuízo das sanções cabíveis.

Art. 45 - Os lotes, as áreas vendáveis ou imóveis caucionados devem ser liberados mediante solicitação expressa do empreendedor após a aceitação do parcelamento pelos órgãos responsáveis pelo recebimento do parcelamento.

§ 1º - A Prefeitura Municipal de Campo Florido pode autorizar a liberação parcial da garantia, nos casos de obras executadas em etapas, desde que seja respeitado o cronograma de obras e as entregas, podendo liberar parte dos lotes ou áreas vendáveis caucionados proporcionalmente à execução dos serviços de infraestrutura executados, mediante requerimento do empreendedor, após as competentes vistorias, devendo estar assegurado à independência entre as etapas e o perfeito funcionamento de todos os serviços previstos.

§ 2º - Fica autorizado, a critério do Órgão ou setor responsável pelo ordenamento territorial, o recebimento parcial das obras e liberação parcial da garantia.

Seção V

Da Execução das Obras nos Parcelamentos do solo e Condomínios Urbanísticos

Subseção I

Disposições Gerais

Art. 46 - Após a publicação do Decreto de aprovação do empreendimento, o empreendedor deve solicitar, através de ofício, a licença para o início das obras.

§ 1º - Cumpridas todas as exigências cabíveis, o Órgão ou setor responsável pelo ordenamento territorial deve emitir a respectiva licença para início das obras, válida pelo período de 3 (três) anos, prorrogável por mais 1 (um) ano, devendo o projeto aprovado ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º - A aprovação do parcelamento não dá direito ao início das obras.

§ 3º - O Ato de solicitação para início de obras deve ser simplificado, via ofício, tendo como anexo o licenciamento ou dispensa de licenciamento ambiental emitido.

Art. 47 - Nos casos de loteamentos e condomínio de lotes, compete ao empreendedor executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras e serviços de urbanização e infraestrutura:



- I** - demarcação cravada ao solo, em concreto, contendo a indicação de lotes, quadras, chanfros ou raios e áreas públicas;
- II** - abertura e terraplenagem das vias com pavimentação, inclusive do passeio, colocação de meios-fios e sarjetas;
- III** - pavimentação da via de acesso ao parcelamento, interligando-o à malha urbana existente, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, quando for o caso;
- IV** - provisão de elementos de drenagem superficial ou subterrânea que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais, em conformidade com as exigências do órgão responsável pela aprovação dos projetos;
- V** - instalação do sistema de distribuição de água potável, através de tronco alimentador e redes duplas, em todas as vias, inclusive em frente às áreas destinadas a equipamentos comunitários e às áreas verdes, com derivações domiciliares ou prevista solução alternativa de abastecimento, devidamente aprovada pela concessionária do serviço;
- VI** - implantação de sistema de captação e armazenamento d'água ou execução de solução alternativa de abastecimento, quando a área se situar fora da zona de pressão mínima, em conformidade com as orientações da concessionária do serviço;
- VII** - instalação de sistema de esgotamento sanitário, com redes duplas em todas as vias e respectivas ligações domiciliares, inclusive em frente às áreas destinadas aos equipamentos comunitários e às áreas verdes, ou solução de esgotamento sanitário coletivo, devidamente aprovada pela concessionária do serviço;
- VIII** - instalação das redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública em LED;
- IX** - contenção de encostas, quando necessária;
- X** - urbanização das áreas verdes e arborização das vias públicas, devendo ser o projeto aprovado pelo Órgão responsável pelo meio ambiente;
- XI** - construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários para acesso e ligação ao sistema viário existente;
- XII** - solução para o tratamento e destinação final dos esgotos, em atendimento às exigências da concessionária do serviço;
- XIII** - placas contendo nomenclatura das ruas de acordo com padrões estabelecidos pelo Município, a ser aprovado pelo órgão responsável pelo trânsito;
- XIV** - instalação de abrigos de ônibus nas vias coletoras e arteriais conforme projeto a ser aprovado pelo setor responsável, caso necessário;
- XV** – sinalização viária horizontal e vertical, a ser aprovado pelo Órgão responsável pelo trânsito;



XVI - instalação de hidrantes públicos na rede pública de distribuição de água e em loteamentos e condomínios, respeitadas as respectivas legislações e normativas vigentes;

XVII - abertura e terraplenagem das vias de circulação interna, com pavimentação, inclusive do passeio, colocação de meios-fios e sarjetas em conformidade com as normas e padrões estabelecidas para as vias públicas.

§ 1º – O passeio público deve ser executado conforme estabelecido no Anexo I (Parâmetros para Sistema Viário) desta Lei e constar no contrato de compra e venda do imóvel que o proprietário do lote lindeiro é o responsável pela manutenção de todo o passeio confrontante com seu lote, inclusive da faixa verde na calçada, quando houver, que não pode ser suprimida.

§ 2º – A Prefeitura de Campo Florido pode intervir, declarando através de decreto, áreas de interesse público para a implantação de sistema viário ou faixas de servidão.

Art. 48 - No caso de condomínios urbanísticos horizontais ou verticais edificados ou de lotes, compete ao empreendedor executar, conforme projetos aprovados, as seguintes obras e serviços de urbanização e infraestrutura:

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

II - abertura e terraplenagem das vias de circulação interna, com pavimentação, inclusive do passeio, colocação de meios-fios e sarjetas em conformidade com as normas e padrões estabelecidas para as vias públicas;

III - instalação do sistema de distribuição de água potável, através de tronco alimentador e redes duplas, em todas as vias internas dos condomínios, com respectivas derivações ou solução alternativa de abastecimento, aprovada pela concessionária do serviço;

IV - instalação de sistema de esgotamento sanitário, com redes duplas em todas as vias internas do condomínio e respectivas ligações domiciliares ou solução de esgotamento sanitário individual, aprovada pela concessionária do serviço;

V - 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;

VI – urbanização e arborização das áreas comuns destinadas à circulação interna, áreas de lazer e áreas verdes;

VII – outras obras e serviços definidos pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - Além das obras e serviços mencionados neste artigo, o empreendedor deve executar as edificações previstas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, concomitantemente à implantação do condomínio urbanístico horizontal ou vertical, sob pena de não ter liberado o habite.



§ 2º - O passeio público deve ser executado conforme estabelecido no Anexo I (Parâmetros para Sistema Viário) desta Lei e constar no contrato de compra e venda do imóvel que o proprietário do lote lindeiro será o responsável pela manutenção de todo o passeio confrontante com seu lote, inclusive da faixa verde na calçada, quando houver, que não pode ser suprimida.

Art. 49 - No caso dos desmembramentos e desdobramentos devem ser exigidas as seguintes obras e serviços de infraestrutura, quando necessário:

- 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;
- V - instalação do sistema de distribuição de água potável, através de tronco alimentador e redes públicas com derivações domiciliares, inclusive em frente às áreas públicas;
- VI - instalação de sistema de esgotamento sanitário, com redes e ligações domiciliares, inclusive em frente às áreas públicas;
- VII - instalação das redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública em LED;
- VIII - pavimentação das vias de circulação, inclusive execução do passeio, colocação de meios-fios e sarjetas em conformidade com as normas e padrões estabelecidos para as vias públicas.

§ 1º - A execução das obras e serviços mencionados neste artigo pode ser dispensada quando estes já estiverem implantados e em perfeito funcionamento.

§ 2º - O passeio público deve ser executado conforme estabelecido no Anexo I (Parâmetros para Sistema Viário) desta Lei e constar no contrato de compra e venda do imóvel que o proprietário do lote lindeiro será o responsável pela manutenção de todo o passeio confrontante com seu lote, inclusive da faixa verde na calçada, quando houver, que não pode ser suprimida.

Art. 50 - Podem ser exigidos itens de infraestrutura complementar, a critério do Órgão responsável pelo ordenamento territorial ou das concessionárias de serviços, desde que seja justificada a necessidade dos mesmos.

Art. 51 - 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 deve ser informado, podendo ser exigidas medidas atenuantes para os impactos decorrentes.

Art. 52 - O empreendedor deve manter no canteiro de obras, para fins de fiscalização, todos os documentos relativos à aprovação do projeto de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, abrangendo:



- I - contratos, escrituras e compromissos de compra e venda de lotes;
- II - documentos relativos às obras e serviços de infraestrutura a serem executados sob sua responsabilidade;
- III - cronograma de execução das obras;
- IV - licença para início das obras emitida pelo Órgão responsável pelo ordenamento territorial e demais;
- V - ato do Executivo Municipal que aprovou o empreendimento ou as certidões e licenças emitidas.

Art. 53 - A execução das obras e segurança deve observar, além do previsto nesta Lei, as exigências previstas nas legislações específicas.

Art. 54 - A execução das obras e serviços a cargo do empreendedor deve ser fiscalizada pelos órgãos ou setores municipais responsáveis pelo recebimento das infraestruturas, a qualquer tempo, devendo o empreendedor criar as facilidades para os fiscais.

Parágrafo Único: Para qualquer tipo de parcelamento do solo, deve ser entregue ao Órgão responsável pelo recebimento das obras de infraestrutura, no ato da entrega parcial ou total, laudos com a respectiva ART ou RRT, da conclusão da infraestrutura do empreendimento.

Art. 55 - O empreendedor durante o período de obras deve se responsabilizar pelas áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários e Áreas de Preservação Permanente (APP), preservando-as do ponto de vista ambiental e contra ocupações irregulares, cercando-as até seu repasse definitivo para a Prefeitura Municipal Campo Florido.

Art. 56 - A execução das obras é de total responsabilidade do empreendedor que responde tecnicamente, perante a Prefeitura, pelo período de 5 (cinco) anos, após a entrega das obras, bem como nos casos de má execução das mesmas, cabendo ao Município fazer esta verificação e exigir os reparos necessários.

Subseção II **Das Medidas Compensatórias**

Art. 57 – A implantação de qualquer tipo de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, pode ser condicionada à execução pelo empreendedor de medidas compensatórias definidas no processo de diretrizes urbanísticas ou aprovação, em função do impacto do empreendimento e do aumento no adensamento populacional, seguindo normativa do Conselho da Cidade, sendo:

- I - implantação de praça ou área verde;
- II - construção de equipamento público (creche, escola, unidade de saúde ou outro);
- III – depósito em espécie em fundo específico.



§ 1º - A execução ou depósito em espécie referente as medidas compensatórias, quando exigida, é requisito para o recebimento final das obras e serviços de infraestrutura do parcelamento do solo.

§ 2º - Os parâmetros para cálculo das medidas compensatórias de que trata este artigo devem definidas, quando necessário, por meio de Deliberação Normativa do Conselho da Cidade.

Subseção III

Prazos para Execução do Parcelamento do solo e do Condomínio Urbanístico

Art. 58 - O prazo total para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra, é de 3 (três) anos, prorrogável por mais 1 (um) ano, contados a partir de 180 (cento e oitenta) dias do ato do Executivo Municipal de aprovação do projeto.

§ 1º - A prorrogação do prazo para conclusão das obras e serviços de infraestrutura é admitida, conforme o disposto nesta lei, devendo o empreendedor apresentar novo cronograma de execução da obra a ser aprovado pelo Órgão ou setor responsável pelo ordenamento territorial.

§ 2º - O pedido de prorrogação deve ser protocolado 60 (sessenta) dias antes do vencimento do prazo, acompanhado das devidas garantias.

Art. 59 - É admitida a execução e recebimento parcial do parcelamento, a pedido do interessado, desde que se mantenha inalterado o prazo previsto, 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 infraestrutura urbana a serem executados em cada uma das etapas;

III – apresentação de planta com a demarcação das áreas 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 bem imóvel localizado no Município de Campo Florido, ou da Carta de Fiança, com previsão de correção, seguro garantia ou documento bancário equivalente, devidamente registrados, equivalentes 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.

Art. 60 - O prazo total para a implantação do condomínio urbanístico é o definido na licença para construir não podendo ultrapassar o limite de 4 (quatro) anos.

Art. 61 - O condomínio urbanístico edificado e o de lotes poderá ser executado em etapas, desde que:

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



II – a execução em etapas do condomínio urbanístico seja submetida à aprovação pelo órgão ou setor municipal responsável 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.

Seção VI

Da Aceitação do Parcelamento do solo e do Condomínio Urbanístico Edificado e de Lotes

Art. 62 - Concluídas as obras e serviços de infraestrutura e após vistoria, a Prefeitura, deve proceder à fiscalização, em conjunto com as concessionárias de serviços e expedir o termo de verificação e aceitação das obras e serviços de infraestrutura, liberando a garantia, conforme o caso.

§ 1º - Caso se conclua pela não aceitação das obras e serviços de infraestrutura, o requerente deve promover a complementação ou ajustes da obra ou apresentar defesa à Prefeitura.

§ 2º - O prazo para apresentação da defesa mencionado no § 1º deste artigo é contado a partir da data da comunicação da decisão administrativa

§ 3º - Na hipótese de apresentação de defesa, enquanto não for dada resposta ao requerente, a contagem do prazo para conclusão da execução da obra fica suspensa.

Art. 63 - A aceitação parcial ou total das obras e serviços de infraestrutura é condição obrigatória para a emissão de licenciamento de construção nos lotes originados do parcelamento e habite-se.

Art. 64 - O Município pode conceder o aceite parcial do parcelamento no caso da execução da obra em etapas, com extinção da garantia incidente sobre àquela etapa.

Parágrafo Único: Para aceitação parcial do parcelamento deve estar assegurado o funcionamento da infraestrutura implantada e a integração do parcelamento com o sistema viário existente.

Art. 65 - No caso de condomínio urbanístico edificado, concluídas as obras e serviços de infraestrutura, bem como as edificações, o órgão ou setor responsável após fiscalização e as concessionárias de serviços, deve expedir o habite-se.

Parágrafo Único: O condomínio que obter a aprovação em etapas, o habite-se pode ser fornecido por etapa, desde que todas as unidades previstas estejam concluídas, bem como as infraestruturas para o pleno funcionamento.

Seção VII Das Infrações

Subseção I Notificação



Art. 66 - A falta de cumprimento das disposições desta Lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do projeto ou da obra de parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, deve ser comunicada pessoalmente ao interessado por meio de notificação.

§ 1º - A notificação deve conter as seguintes informações:

I - nome do titular da propriedade ou empreendedor e do responsável técnico pelas obras, se houver;

II - endereço da obra;

III – identificação da irregularidade cometida;

IV - as exigências requeridas;

V - prazo para cumprimento das exigências;

VI – identificação e assinatura do fiscal e do notificado;

VII – data e hora da entrega da notificação.

§ 2º - No caso de não localização do notificado, a notificação poderá ser afixada no local da obra, justificando-se a impossibilidade da entrega pessoal.

Art. 67 - O interessado tem prazo de 30 (trinta) dias para legalizar a obra ou efetuar a sua modificação.

Parágrafo Único: Esgotado o prazo para cumprimento da exigência especificado na notificação e a mesma não sendo cumprida, deve ser lavrado auto de infração.

Subseção II **Auto de Infração**

Art. 68 - O infrator deve ser imediatamente autuado, não cabendo notificação, quando iniciar obra sem a devida licença para início das obras emitida pelo Órgão ou setor municipal responsável pelo ordenamento territorial.

Art. 69 - O auto de infração deve conter as seguintes informações:

I - nome do titular da propriedade ou empreendedor e do responsável técnico pela obra, quando houver;

II - endereço da obra;

III - data da ocorrência;

IV - descrição da infração cometida;

V - penalidade decorrente;



VI - intimação para correção da irregularidade;

VII - prazo para apresentação da defesa;

VIII - identificação e assinatura do autuado e do autuante.

§ 1º - A assinatura do infrator no auto, não implica confissão, nem tampouco, a aceitação dos seus termos.

§ 2º - A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agrava a pena, nem tampouco impede a tramitação normal do processo.

Art. 70 - A comunicação do auto de infração deve ser feita mediante notificação pessoal com a assinatura de termo de recebimento pelo infrator.

Parágrafo Único: Na impossibilidade da notificação pessoal, pode ser adotada uma das alternativas para comunicar-se com o infrator:

I – afixação de notícia no local da obra;

II – carta registrada enviada ao interessado, com aviso de recepção ou não;

III – publicação no diário oficial do Município e envio de e-mail.

Art. 71 - O auto de infração não pode ser lavrado em consequência de despacho ou requisição, devendo sua lavratura ser precedida de verificação de servidor autorizado para fiscalização.

Subseção III **Defesa do Autuado**

Art. 72 - O autuado tem o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, contados a partir do primeiro dia útil seguinte da data do recebimento do auto de infração.

§ 1º - A defesa deve ser feita por meio de petição onde o interessado pode alegar, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas, mencionando obrigatoriamente:

I - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

II - o objetivo visado em sua defesa;

III - as diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões.

§ 2º - A autoridade administrativa deve determinar, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferir as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.



§ 3º - Se entender necessário, a autoridade julgadora pode determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer do setor jurídico do Município.

§ 4º - Preparado o processo, a autoridade administrativa deve prolatar decisão no prazo máximo de 15 (quinze) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

Art. 73 - O autuado deve ser notificado da decisão nos termos desta lei.

Art. 74 - O autuado pode recorrer da decisão a uma instância superior desde que o faça em um prazo de 5 (cinco) dias contados do primeiro dia útil seguinte da data da comunicação da decisão.

Art. 75 - Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as sanções pelo Órgão municipal competente.

Subseção IV Recurso

Art. 76 - Da decisão de primeira instância cabe recurso para o órgão responsável, com efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias.

§1º - O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos.

§2º - O Órgão colegiado responsável pelo julgamento dos recursos de infrações é a Junta Administrativa de Recursos - JUAR, regulamentada por Decreto.

Seção VIII Das Sanções

Art. 77 - No exercício do poder de polícia, devem ser aplicadas pelo Órgão ou setor municipal competente, através de ato administrativo, nos casos de violação das disposições desta Lei, as seguintes sanções ao infrator:

I - embargo;

II – multa;

III - cassação da licença para início das obras;

IV – demolição.

§ 1º - A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 2º - A aplicação de sanções de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que está sujeito, nos termos desta Lei.



Art. 78 - Aplica-se o embargo às obras de parcelamento do solo nos casos de:

I - obras em andamento sem projeto aprovado, nos termos da Lei;

II - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública.

§ 1º - O embargo deve ser comunicado ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

§ 2º - O embargo deve ser precedido de vistoria feita pelo órgão ou setor municipal responsável.

Art. 79 - Aplica-se a cassação da licença para início das obras nos seguintes casos:

I – impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo às obras;

II – reincidência da infração.

Art. 80 - Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, devem ser aplicadas multas nos seguintes casos:

I - início ou execução de obras sem licença do Órgão ou setor municipal competente;

II - execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;

III - ausência no local das obras do projeto aprovado ou de licença para início das obras.

§ 1º - As multas devem ser cobradas em moeda oficial do Brasil, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador oficial do Executivo Municipal, vigente na data do seu recolhimento, conforme estabelecido em regulamento.

§ 2º - Para definição dos respectivos valores das multas deve ser levada em conta a gravidade da infração.

§ 3º - Nos casos de reincidência, as multas devem ser acrescidas, em cada reincidência, de 20% (vinte por cento) do seu valor original.

§ 4º - A importância da multa deve sofrer um desconto de 50% (cinquenta por cento) se for paga até 15 (quinze) dias após a lavratura do auto de infração.

§ 5º - A multa não paga no prazo legal deve ser inscrita em dívida ativa.

Art. 81 - As sanções são aplicadas de acordo com o grau da infração considerado:

I - leve, quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades, equivalente a 150 UFMs (cento e cinquenta Unidades Fiscais do Município);



II - grave, quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades, equivalente a 300 UFMs (trezentas Unidades Fiscais do Município);

III - gravíssimo, quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades, equivalente a 600 UFMs (seiscentas Unidades Fiscais do Município).

§ 1º – Os valores de que trata este artigo estão representados nesta lei.

§ 2º – A aplicação de sanções de acordo com o grau da infração encontra-se no Quadro I, no Anexo II desta Lei, sem prejuízo das demais sanções cabíveis em função da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 82 - Nos casos de loteamentos e condomínios urbanísticos de lotes, os parâmetros urbanísticos, dependendo da zona urbana em que se situem, conforme definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo são:

I - dimensionamento dos lotes e das quadras, respectivamente, quanto aos limites mínimos e máximos;

II - percentuais mínimos de áreas de uso público, definidos no Quadro 2, do Anexo I desta Lei;

III - dimensionamento mínimo das seções transversais das vias de acordo com a categoria viária e demais parâmetros, definidos no Quadro 2, do Anexo I desta Lei;

IV – largura mínima das faixas não edificantes ou de domínio, conforme definidas nesta Lei.

Art. 83 - Nos casos de condomínios urbanísticos horizontais ou verticais edificados, os parâmetros urbanísticos, dependendo da zona urbana em que se situem, conforme definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, são:

I - dimensionamento das áreas privativas nas unidades autônomas equivalentes aos lotes, e das quadras internas, quanto aos limites mínimos e máximos, deverão ser iguais ao previsto para parcelamento, seguindo o disposto para o zoneamento a ser inserido;

II - percentuais mínimos de áreas de uso comum internas, destinadas a lazer, equivalentes às áreas verdes dos parcelamentos, e áreas a serem destinadas a equipamentos comunitários, externas ao condomínio urbanístico, deverão ser iguais às previstas para parcelamentos, conforme Quadro 1, do Anexo I desta Lei;



III - dimensionamento mínimo das seções transversais das vias de circulação interna, deverão ser iguais às previstas no Quadro 2, do Anexo I desta Lei, exceto para condomínios verticais que atenderem ao previsto no §2º do art. 123 desta Lei;

IV – largura mínima das faixas não edificantes ou de domínio, conforme definidas na Seção VI, deste Capítulo.

Art. 84 - Nos casos de desmembramentos, desdobramentos e remembramentos os parâmetros urbanísticos são:

I - dimensionamento mínimo dos lotes, de acordo com a zona urbana em que se situem;

II - percentual mínimo de áreas públicas definido neste Capítulo;

III – largura mínima das faixas não edificantes ou de domínio, conforme definidas neste Capítulo.

Seção II **Do Dimensionamento dos Lotes**

Art. 85 - Os lotes devem ter área e testada mínima definidas nesta Lei, em conformidade com as zonas urbanas definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, não podendo ter área inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada menor que 10 m (dez metros), exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 1º - Podem ser admitidas dimensões inferiores para os lotes em qualquer zona que se situem, se tratando de loteamentos de acesso controlado ou condomínios urbanísticos, quando de interesse do Município ou da Associação de Moradores para instalação de equipamentos urbanos, comunitários ou de lazer, respeitada a área mínima de 125,00 m² e 5 metros de testada.

§ 2º - Os parâmetros para dimensionamento dos lotes constantes do Quadro 1, no Anexo I desta Lei, aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento, e correspondem ao dimensionamento das unidades autônomas nos condomínios urbanísticos horizontais edificados.

Art. 86 - Os lotes devem ter, obrigatoriamente, testada voltada para via ou logradouro público, e para vias de circulação interna, no caso de condomínios urbanísticos horizontais edificados ou não.

Art. 87 - Os lotes, ou as áreas privativas nas unidades autônomas, de esquina devem ter canto chanfrado, conforme previsto nesta lei, podendo ter área inferior à mínima prevista para a zona urbana, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, desde que esta redução seja equivalente à área subtraída pelo chanfro da esquina.

Seção III **Do Dimensionamento de Quadras**

Art. 88 - As quadras devem ter comprimento máximo conforme definido para cada zona urbana em que se situarem, seguindo o disposto nesta lei e na lei de uso e ocupação do solo.



Parágrafo Único: Aplicam-se aos loteamentos e condomínios urbanísticos, respectivamente, os parâmetros para comprimento máximo das quadras, ou quadras internas, previstos no Quadro 1, do Anexo I desta Lei, em função da zona urbana em que se localizarem, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 89 - Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra podem ser alterados, ouvidos o Grupo de Implementação e Acompanhamento do Plano Diretor – GRUPLAN, nas seguintes situações:

I - quando se tratar de gleba localizada em área onde o sistema viário, existente ou projetado, determinar quadra de comprimento superior;

II - quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental ou histórico desaconselhar a abertura ou o prolongamento de vias públicas, sua modificação ou ampliação.

III - quando se tratar de loteamentos de acesso controlado ou condomínios urbanísticos.

Seção IV **Da Destinação de Áreas de Uso Público**

Art. 90 - Os parâmetros para destinação de áreas públicas, previstos no Quadro 2 do Anexo I desta Lei, aplicam-se ao parcelamento do solo em função de sua localização e classificação.

§ 1º - Os parâmetros e porcentagens de doação de áreas públicas para os casos de desmembramento e desdobramento independem da zona urbana em que se situem, devendo obedecer aos parâmetros definidos nesta Lei.

§ 2º - Os parâmetros para destinação de áreas de uso comum internas, destinadas a lazer, nos condomínios urbanísticos, equivalem às áreas destinadas a áreas verdes, conforme previsto no Quadro 2 do Anexo I desta Lei.

§ 3º - Os condomínios urbanísticos, nos casos em que forem obrigados a doar áreas para equipamentos comunitários, devem atender às porcentagens previstas no Quadro 2 do Anexo I desta Lei, em função de sua localização nas zonas urbanas.

§ 4º - Quando a gleba a ser parcelada contiver Áreas de Preservação Permanente (APP's), estas podem ser descontadas para o cálculo da destinação das áreas públicas.

§ 5º - Quando a gleba a ser parcelada contiver faixas de servidão em função da existência de dutos, estas áreas podem ser descontadas para o cálculo da destinação das áreas públicas.

§ 6º - Quando a gleba a ser parcelada contiver faixas de servidão em função da existência de linhas de transmissão de energia elétrica, e estas não forem utilizadas para implantação de sistema viário, as áreas definidas como faixas de servidão podem ser descontadas para o cálculo da destinação das áreas públicas.

§ 7º - Quando a gleba a ser parcelada contiver áreas com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes para o parcelamento, estas áreas podem ser descontadas do cálculo da destinação de áreas públicas.



§ 8º – Quando houver necessidade da implantação de edificações destinadas a equipamentos comunitários no parcelamento do solo a ser implantado ou de acordo com as exigências da Prefeitura de Campo Florido, após análise técnica e a critério do Grupo de Implementação e Acompanhamento do Plano Diretor – GRUPLAN e Órgão responsável pelo ordenamento territorial, pode o empreendedor repassar em valor monetário ou em obra de interesse público e coletivo equivalente a até 50% (cinquenta por cento) da área doada.

§ 9º - O cálculo do valor a ser repassado ao Município fica a cargo do Órgão responsável pelo ordenamento territorial e a avaliação do imóvel deve ter como base o valor da expectativa de venda das áreas já urbanizadas.

§ 10 – no caso de repasse monetário, os valores obtidos devem ser depositados no Fundo Municipal de Planejamento Urbano de Campo Florido – FMPU e, obrigatoriamente, serem empregados na melhoria ou construção de novos equipamentos comunitários no empreendimento ou em locais a serem definidos pela Prefeitura.

§ 11 - Os valores podem ser parcelados de acordo com o cronograma de obras do empreendimento, não podendo ultrapassar o limite de 48 parcelas iguais e corrigidas mensalmente.

Art. 91 - 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;
- d) escoamento das águas pluviais;
- e) rede de telefonia;
- f) gás canalizado;

III - equipamentos comunitários referentes a:

- a) escola;
- b) creche;
- c) posto de saúde;
- d) outros equipamentos comunitários de interesse público e social;



IV - áreas verdes, para implantação de praças, parques, bosques e cinturões verdes, áreas de recreação e lazer, devendo ser mantida 50% (cinquenta por cento) da área livre de pavimentação impermeabilizante.

§ 1º - A destinação das áreas de uso público deve ser estabelecida conforme a necessidade da região do parcelamento e de suas adjacências.

§ 2º - A localização das áreas de uso público é definida pelo Órgão responsável pelo ordenamento territorial, por ocasião da emissão de diretrizes urbanísticas e pode ser descontínua.

§ 3º - A qualquer momento, a Prefeitura de Campo Florido, através do Órgão responsável pelo ordenamento territorial, pode solicitar nas diretrizes urbanísticas que seja doado na forma de área, parte da gleba a ser parcelada, para a implantação de equipamentos comunitários.

Art. 92 - Os equipamentos urbanos e os equipamentos comunitários previstos nos incisos II e III do caput do artigo 90 devem respeitar a regulamentação definida pelos Órgãos públicos ou concessionárias responsáveis pelos serviços.

Art. 93 - As áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários nos loteamentos e condomínios urbanísticos cuja área a ser parcelada for igual ou superior a 20.000m², correspondem no mínimo a:

I - 5% (cinco por cento) da área computável da gleba ou do terreno a ser parcelado, para equipamentos comunitários e áreas institucionais;

II - 8% (oito por cento) da área computável da gleba ou do terreno a ser parcelado para fins de implantação de empreendimento de interesse social, para equipamentos comunitários e áreas institucionais;

III - 10% (dez por cento) da área computável da gleba ou do terreno a ser parcelado, para área verde;

IV - para o sistema viário, não haverá mínimo de área de doação.

§ 1º - Para loteamentos residenciais de acesso controlado ou não e condomínios urbanísticos, de pequeno porte, em terrenos com área inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), desde que não estejam colados a outro igual, não são exigidas áreas destinadas a equipamentos comunitários.

§ 2º - Para o parcelamento do solo que optar em implantar o passeio público com faixa verde (largura total de 3,50 m) o percentual de doação de área verde pode ser reduzido para 7% (sete por cento).

Art. 94 - As exigências para a localização das áreas destinadas a equipamentos comunitários são:

I - estar localizadas nas vias coletoras ou arteriais eventualmente previstas para a área a ser parcelada;



II - não ser localizadas contíguas às APP's – Áreas de Preservação Permanente;

III - não ser localizadas contíguas a lotes.

Parágrafo Único: Quando a configuração da área dificultar ou impedir a localização das áreas destinadas a equipamentos comunitários nas vias coletoras ou arteriais, ou quando for indispensável a implantação das mesmas anexas às APP's – Áreas de Preservação Permanente ou contíguas a lotes, o projeto do parcelamento deve ser submetido à análise do Grupo de Implementação e Acompanhamento do Plano Diretor – GRUPLAN, que verificará a conveniência para os interesses públicos.

Art. 95 - Consideram-se inadequados para destinação a equipamentos comunitários, não podendo ser computadas no percentual obrigatório exigido nesta Lei:

I - Áreas de Preservação Permanente (APP);

II - áreas alagadiças;

III - solos hidromórficos;

IV - áreas com declividade superior a 8% (oito por cento), podendo ser aceitas áreas com declividade maior, desde que tomadas as providências pelo loteador para sua adequação através de terraplenagem, sob orientação da Diretoria responsável pelo Planejamento;

V - reservas legais, áreas de matas e bosques;

VI - faixas de domínio e faixas não edificáveis ao longo das faixas de domínio de rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica.

Art. 96 - Nos desmembramentos a doação de áreas públicas, deve observar os seguintes critérios:

I - quando a área total da gleba a desmembrar for igual ou inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) está isenta de doação de áreas públicas;

II - quando a área total da gleba a desmembrar for superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) deve ser doado 5% (cinco por cento) do total da gleba;

III - quando os lotes resultantes de desmembramento forem maiores ou iguais a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), o desmembramento está isento de doação de áreas públicas;

IV - o desmembramento da gleba que resulte em lotes inferiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) deve doar 5% (cinco por cento) referente à área dos lotes resultantes do desmembramento, desde que a área remanescente do desmembramento seja superior a 20.000m²;

V - o desmembramento da gleba que resulte em lotes inferiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), sendo os lotes remanescentes também inferiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), devem doar 5% (cinco por cento) referente à área total da gleba.



§ 1º - Com a efetivação do desmembramento, as áreas resultantes menores que 20.000m² (vinte mil metros quadrados), devem ser denominadas lotes.

§ 2º - As áreas públicas doadas por ocasião do desmembramento podem ser destinadas a áreas verdes, áreas para implantação de equipamentos comunitários ou para reserva em função de futura abertura ou prolongamento de via, a critério do Município, desde que esta abertura ou prolongamento sejam dispensáveis para o desmembramento e nenhum lote resultante do desmembramento tenha testada exclusivamente para a futura abertura ou prolongamento de via.

§ 3º - Quando a configuração da área dificultar o destaque de 5% (cinco por cento) previsto neste artigo, este percentual pode ser doado em área externa ao desmembramento, com estudo de demanda, devendo esta área ser compatível em valor à que seria doada no perímetro do desmembramento, com análise do Conselho da Cidade.

§ 4º - A doação mencionada no caput deste artigo também pode ser feita em valor monetário, destinada Fundo Municipal de Planejamento Urbano de Campo Florido – FMPU referente à área a ser doada ou através de aplicação em benfeitoria social no valor monetário correspondente, a critério do Conselho da Cidade.

Art. 97 - Estão isentos de doação de áreas públicas, os desdobramentos com área total a desdobrar igual ou inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 98 - No caso de desdobramento de lotes, com área total superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e resultantes de loteamento ou de desmembramento efetuado sem a respectiva doação de áreas verdes ou destinadas a equipamentos comunitários, deve ser exigida reserva de área pública equivalente a 5% (cinco por cento) do total dos lotes a desdobrar, para a implantação de equipamentos comunitários.

§ 1º - Quando a configuração da área dificultar o destaque de 5% (cinco por cento) para equipamento comunitário, este percentual poderá ser doado em área externa ao desdobramento com estudo de demanda, devendo esta área ser compatível em valor à que seria doada no perímetro do desdobramento, com análise do Conselho da Cidade.

§ 2º - A doação mencionada no caput deste artigo também pode ser feita em valor monetário, destinada ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano de Campo Florido – FMPU, referente à área a ser doada ou através de aplicação em benfeitoria social no valor monetário correspondente, a critério do Conselho da Cidade.

Art. 99 - O percentual mínimo de áreas verdes a serem doadas ao Município é variável em função da localização do loteamento nas zonas urbanas, conforme definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, e deverá respeitar os mínimos previstos no Quadro 2 do Anexo I desta Lei.

Art. 100 - Podem ser consideradas como áreas verdes:

I - áreas de bosque;

II - matas, inclusive ciliares, fora dos limites de Área de Preservação Permanente (APP), conforme legislação pertinente;



III - reservas legais averbadas nos imóveis onde são implantados parcelamentos, desde que não sejam consideradas APP's - Áreas de Preservação Permanente;

IV – os canteiros centrais de avenidas desde que apresente largura mínima de 5,00 (cinco) metros urbanizados com indivíduos arbóreos pelo empreendedor;

V – Interconexões viárias com raio de, no mínimo 15 metros, e declividade inferior a 15% (quinze por cento) urbanizados com indivíduos arbóreos pelo empreendedor.

§ 1º - Não são computados para o cálculo das áreas verdes, as áreas consideradas faixas de domínio sobre os dutos e sob as linhas de transmissão da CEMIG, e as APPs - Áreas de Preservação Permanente.

§ 2º - As áreas verdes devem, sempre que possível, ser contíguas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente e projetada.

Art. 101 - As áreas verdes não podem ser contíguas a lotes, exceto em casos especiais, como em loteamentos de acesso controlado e condomínios urbanísticos, e nos cinturões verdes, casos em que deve ser ouvido o Grupo de implementação e acompanhamento do Plano Diretor - GRUPLAN.

Art. 102 - Os critérios para a arborização das vias e áreas verdes públicas devem seguir os dispositivos previstos em regulamento expedido pelo Executivo.

Art. 103 - Nas praças, deve ser mantido o uso paisagístico e de recreação, devendo ser garantida, pelo menos, metade de sua área total livre de pavimentação impermeabilizante.

Art. 104 - Para facilitar a manutenção de áreas verdes e de lazer público, deve ser incentivada a parceria comunitária, conforme regulamento.

Art. 105 - As áreas verdes públicas e as áreas institucionais ou destinadas a equipamentos comunitários, desde que não urbanizadas, podem ter seu uso e destinação alterados, quando de interesse público ou pleiteados pela comunidade do bairro.

§ 1º - As áreas verdes citadas no caput deste artigo podem ser utilizadas para implantação de equipamentos de utilidade pública como escolas, unidades básicas de saúde, hospitais, cozinhas comunitárias, postos policiais, dentre outros equipamentos comunitários, comprovada a inexistência de outras áreas para tais fins, obrigando-se o Município a disponibilizar área de dimensão igual ou superior, destinada à área verde, caso utilize mais de 50% do total da área.

§ 2º - As áreas verdes públicas e as áreas institucionais ou de equipamentos comunitários, cujas dimensões ou localização dificultem, não se adequem ou inviabilizem seu aproveitamento para o fim a que se destinam, ou quando de interesse público justificado, poderão ser alienadas ou permutadas na forma da Lei, desde que os recursos arrecadados se destinem à aquisição de áreas para a mesma finalidade e com dimensão igual ou superior.

§ 3º - As áreas institucionais ou de equipamentos comunitários, quando de interesse público justificado, poderão ser alienadas ou permutadas na forma da Lei, para a instalação de mini



distritos, desde que os recursos arrecadados se destinem à aquisição de outras áreas para a mesma finalidade.

§ 4º - As áreas destinadas a equipamentos comunitários poderão ser objeto de concessão de uso a entidades sem fins lucrativos, como igrejas, templos religiosos, associações, dentre outros, sem a obrigatoriedade de disponibilização de outra área e sem ônus.

§ 5º - Os recursos obtidos pela alienação das áreas institucionais/ equipamentos comunitários, mencionadas nos §§ 1º, 2º e 3º, deverão ser depositados no Fundo Municipal de Planejamento Urbano de Campo Florido – FMPU e destinados às finalidades mencionadas nos referidos parágrafos, podendo ser utilizados para a construção de equipamentos comunitários, em outra área, comprovado o interesse público.

§ 6º - Os recursos obtidos com a alienação das áreas verdes deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano de Campo Florido – FMPU, com a finalidade de aquisição de outra área verde, de dimensão igual ou superior, ou para a urbanização de outras áreas verdes ou parques existentes.

§ 7º - Havendo possibilidade, as áreas a serem alienadas, adquiridas ou permutadas devem se situar no local mais próximo possível, mediante análise da viabilidade.

§ 8º - As áreas verdes públicas e as áreas institucionais ou destinadas a equipamentos comunitários, situadas nas Zonas Empresariais existentes ou que venham a ser criadas, e também as situadas em Eixos de Desenvolvimento, desde que não urbanizadas, poderão ter seu uso e destinação alterados, podendo ser doadas, quando de interesse público, para a instalação de empresas e indústrias, em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 9º - As alterações de destinação de uso, alienações, aquisições, permutas e doações mencionadas neste artigo deverão ser submetidas ao Grupo de implementação e acompanhamento do Plano Diretor - GRUPLAN e respectivamente ao Conselho da Cidade.

§ 10 - As áreas em substituição às áreas verdes, institucionais ou de equipamentos comunitários que forem alienadas, adquiridas ou permutadas deverão, preferencialmente, estar no mesmo bairro ou região que a área alvo de alienação, aquisição ou permuta.

§ 11 - Quando áreas verdes ou de equipamentos comunitários forem pleiteadas pela comunidade, deverá ser feita solicitação formal, via processo administrativo, com abaixo-assinado e ata de reunião da associação do bairro.

Art. 106 – O Poder Executivo deve controlar os casos previsto no artigo 104, de modo que não haja múltiplas desafetações.

Seção V **Do Sistema Viário**

Art. 107 - O sistema viário em Campo Florido classifica-se em:

I - vias arteriais: desempenham funções de distribuição geral e estabelecem ligações entre as principais áreas urbanas;



II - vias coletoras: coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

III - vias locais: atendem as áreas restritas e desempenham a função de circulação local;

IV – ciclovias: destinadas especialmente ao tráfego de bicicletas;

V – vias parques: adjacentes às APP's, com a função de integração das áreas de preservação e criação de parques dentro da malha urbana.

§ 1º - As vias locais abrangem as vias para pedestres, as vias sem saída e as vias de acesso às residências.

§ 2º - Deve ser incentivada a implantação de ciclovias, acopladas a vias arteriais, coletoras e locais.

§ 3º - Nos novos parcelamentos do solo, devem ser previstas vias coletoras a cada 600,00 m (seiscentos metros), inclusive para loteamentos de acesso controlado.

§ 4º - Após os limites das APPs – Áreas de Preservação Permanente, e eventuais áreas públicas contíguas, deve ser prevista a implantação de via parque, caracterizadas como coletoras, com o incentivo às ciclovias.

§ 5º – Quando se tratar de condomínio urbanístico vertical, o empreendedor fica isento da implantação da via parque, desde que a Área de Preservação Permanente - APP faça parte do empreendimento.

§ 6º – As estradas municipais devem ser caracterizadas como vias arteriais ou coletoras e a qualquer momento, a critério do Órgãos responsável pelo ordenamento territorial, podem ser criadas novas vias em outros locais.

Art. 108 - Os parâmetros para sistema viário, previstos no Anexo I desta Lei, aplicam-se a loteamentos e nos casos de condomínios urbanísticos, às vias de circulação interna.

§ 1º - Complementam os parâmetros definidos nesta Lei as normas técnicas brasileiras.

§ 2º - Não são exigidos percentuais mínimos de áreas públicas destinadas à implantação de sistema viário, ficando este percentual na dependência do projeto urbanístico e do atendimento aos parâmetros desta Lei.

Art. 109 - Nos loteamentos, as novas vias devem estar articuladas ao sistema viário adjacente, existente ou projetado, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária já implantada, harmonizando-se com a topografia local e observando as diretrizes urbanísticas específicas fornecidas pelo Órgão responsável pelo ordenamento territorial.

Art. 110 – Em loteamentos de acesso controlado ou condomínios, as vias de circulação podem terminar nas divisas da gleba a parcelar, devendo neste caso, serem adotados os parâmetros para



retorno em via sem saída, indicados nas Figuras 21 e 22 no Anexo I desta Lei, caso o Órgão responsável pelo ordenamento territorial entenda necessário.

Parágrafo Único: O comprimento das vias arrematadas em praça de retorno, incluindo a mesma, não deve exceder ao máximo da quadra previsto para a zona ou eixo em que se situe.

Art. 111 - Para a pavimentação das pistas de rolamento nas vias de circulação, são exigidas as seguintes especificações:

I - em vias coletoras e arteriais:

a) base estabilizada $e = 0,20\text{m}$ (vinte centímetros);

b) capa asfáltica em CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente) $e = 0,03\text{m}$ (três centímetros);

II - em vias locais:

a) base estabilizada $e = 0,15\text{m}$ (quinze centímetros);

b) capa asfáltica em CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente) $e = 0,025\text{m}$ (dois e meio centímetros).

Parágrafo Único: A altura máxima do greide deve ser analisada e aprovada pelo setor responsável.

Art. 112 - Deve ser efetuada a pavimentação dos passeios atendendo os padrões definidos pelo Órgão responsável pelo ordenamento territorial, respeitadas as normas e legislação relativas à acessibilidade.

Parágrafo Único: A qualquer momento, através de ato do Executivo, pode ser regulamentado a forma de implantação e entrega de passeios em vias públicas.

Seção VI **Das Faixas Não Edificáveis**

Art. 113 - São consideradas faixas não edificáveis as descritas nesta Seção.

Art. 114 - A faixa de domínio, sob as linhas de transmissão da concessionária de serviços de fornecimento de energia elétrica, na largura especificada pela concessionária e faixas de 15,00 m (quinze metros), de cada lado, medidos a partir dos limites da faixa de domínio.

§ 1º - As faixas de 15,00 m (quinze metros), ao longo da faixa de domínio acima mencionadas podem ser utilizadas para implantação de vias de tráfego ou áreas verdes, o que será definido por ocasião das diretrizes urbanísticas.

§ 2º - É permitida a implantação de pista de rolamento sobre a faixa de domínio mencionada no caput deste artigo, a critério da concessionária, que deverá se manifestar por ocasião do fornecimento das diretrizes, sendo proibida a implantação de passeios, ciclovias e faixas de



estacionamento sobre esta faixa de domínio, bem como de quaisquer outros usos que estimulem a permanência de pessoas.

§ 3º - Caso permitido pela concessionária, a partir do limite de utilização para pista de rolamento mencionado no parágrafo anterior, deverá ser complementada a largura mínima de 15,00 m (quinze metros), de cada lado.

§ 4º - No caso acima mencionado, do eixo da linha de transmissão até o limite da faixa liberada para utilização como sistema viário, será considerado área não computável para fins de loteamento.

§ 5º - Qualquer cruzamento viário sob as linhas de transmissão da concessionária de serviços de fornecimento de energia elétrica deverá ser previamente a ela submetido.

Art. 115 – A faixa de domínio sobre os dutos, na largura especificada pela concessionária e faixas de 15,00 m (quinze metros), de cada lado, medidos a partir dos limites da faixa de domínio, sendo estas últimas destinadas à implantação de vias de tráfego.

Art. 116 - Ao longo das rodovias estaduais ou federais será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável na largura de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, a partir das respectivas faixas de domínio, destinada à implantação de via, sendo os seus acessos aprovados pelos respectivos órgãos ou concessionários responsáveis pela rodovia, podendo esta largura ser ampliada em função de intervenções viárias necessárias para viabilizar acessos, em conformidade com determinações do DNIT, DNER ou concessionárias.

Art. 117 - Ao longo das faixas de domínio das ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável, na largura de 15,00m (quinze metros), medidos a partir de cada um dos limites das respectivas áreas de domínio, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica emanada pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos, destinada à implantação de via, sendo suas transposições aprovados pelos órgãos ou concessionários responsáveis.

Art. 118 - Faixas com a largura mínima de 10,00m (dez metros) de cada lado das estradas municipais que compõem o Sistema Rodoviário Municipal, medidas a partir do eixo da estrada existente, destinadas à regularização e ampliação do leito das estradas, conforme a Lei Municipal 836 de 02 de abril de 2001.

Parágrafo Único: Quaisquer retificações e parcelamentos de áreas lindeiras às estradas municipais devem prever a reserva destas faixas, devendo constar gravame nas escrituras das áreas.

Art. 119 - Excepcionalmente, as faixas não edificáveis, situadas ao longo das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão, mencionadas nesta Lei, poderão ser consideradas áreas verdes, em função de configurações urbanas específicas, a critério do Grupo de implementação e acompanhamento do Plano Diretor – GRUPLAN.

Art. 120 - A Prefeitura Municipal pode exigir a reserva de faixas não edificantes complementares, para viabilizar a implantação de equipamentos urbanos relativos ao



abastecimento de água, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede de telefonia e gás canalizado.

Art. 121 – Em locais já consolidados e passíveis de regularização, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado pode ser reduzida até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado.

CAPÍTULO V **DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS EDIFICADOS OU DE LOTES PARA FINS RESIDENCIAIS**

Art. 122 - Os condomínios urbanísticos horizontais ou verticais edificados devem ser constituídos em consonância com o disposto nesta Lei, respeitada a legislação federal aplicável.

Parágrafo Único: As edificações construídas nas áreas privativas das unidades autônomas dos condomínios urbanísticos deverão atender às disposições previstas no Código de Obras e Edificações de Campo Florido e aos parâmetros urbanísticos específicos para a zona onde estiver situado o condomínio urbanístico, previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Campo Florido, devendo ser aprovadas e edificadas concomitantemente ao condomínio urbanístico.

Art. 123 - São condições para implantação dos condomínios urbanísticos edificados ou de lotes:

I - não provocar interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas;

II – destinar área verde ou de lazer no interior do condomínio urbanístico com percentual mínimo igual ao previsto para os loteamentos, de acordo com o Quadro 2, no Anexo I desta Lei, devendo ser destinadas à implantação de equipamentos de lazer, esportivos, de recreação e contemplação, devendo ser mantida, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de área permeável, excetuando-se pérgolas e caramanchões do cálculo de permeabilidade;

III - atender as exigências para os lotes, em função da zona urbana em que se situarem, no dimensionamento das áreas privativas nas unidades autônomas de terreno;

IV - ter área do terreno para implantação de condomínio urbanístico para fins residenciais de acordo com a zona urbana em que se situe, desde que tenham área total inferior a 400.000,00 m² (quatrocentos mil metros quadrados).

V - destinar área para equipamento comunitário, externa ao condomínio, atendendo as porcentagens previstas no Quadro 2 do Anexo I desta Lei;

VI - só pode ser permitida implantação de condomínios com áreas superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) em áreas que tenham seus acessos por vias coletoras ou arteriais, sendo que poderão ser permitidas várias etapas, desde que cada etapa tenha acesso por vias coletoras;

VII - implantação de guarita, devendo ser apresentada proposta que garanta acomodação de pelo menos um veículo aguardando acesso ao empreendimento sem causar obstrução da via de acesso;



VIII - em áreas iguais ou superiores a 20.000,00m² (vinte metros quadrados), será obrigatória a implantação, pelo empreendedor, de equipamentos de lazer nas áreas internas dos condomínios urbanísticos contendo no mínimo: playground, quadra poliesportiva; guarita; muro de fechamento, ou alternativa a ser avaliada; sanitários e salão de festas;

IX - nenhuma unidade poderá ter acessos nem mesmo ventilação voltada para vias públicas, sendo permitido apenas pelas áreas internas ao condomínio;

X - serão admitidos no máximo 720 (setecentos e vinte) unidades por perímetros fechados;

XI - garantia de acessibilidade aos portadores de deficiência, sendo responsabilidade do empreendedor, até a entrega da obra; após esta, da associação dos moradores, conforme lei federal e municipal competentes;

XII - em áreas iguais ou superiores a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), é obrigatória a instalação de abrigo de ônibus na via de acesso ao condomínio, adjacente à entrada, conforme projeto padrão e em locais estabelecidos pelo setor responsável.

§ 1º - Os condomínios urbanísticos que possuam área inferior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), serão isentos da doação de área equivalente a 5% (cinco por cento) do total do terreno para equipamentos comunitários, externa ao condomínio, caso façam parte de um parcelamento em que já tenha repassado área para equipamentos ao Município.

§ 2º - A critério do Conselho da Cidade, podem ser adotadas as seguintes alternativas à exigência prevista no inciso V do caput deste artigo:

I – doação de área para equipamentos comunitários equivalente a 5% (cinco por cento) do total do terreno em área não adjacente ao condomínio, mediante estudo de demanda a ser apresentado pelo interessado e equivalente em valor à que seria doada no perímetro do condomínio urbanístico;

II – doação do valor monetário correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno do condomínio urbanístico ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano de Campo Florido – FMPU;

III - a critério do Conselho da Cidade e a pedido do empreendedor, aplicação em benfeitoria social ou obras adicionais, além das exigências já previstas nesta Lei, no valor monetário correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno do condomínio urbanístico, podendo ser executadas diretamente pelo empreendedor.

§ 3º – Quando houver previsão de via coletora, arterial ou outra via imprescindível para o sistema viário, o empreendedor deverá desmembrar/desdobrar a área necessária para a abertura da via e efetivar a doação à Prefeitura de Campo Florido, assinando um termo de compromisso, constando a obrigação de dar e fazer toda a infraestrutura, devendo constar nas diretrizes urbanísticas do empreendimento o sistema viário necessário.

Art. 124 - Os parâmetros para as vias internas nos condomínios urbanísticos devem obedecer ao previsto para o sistema viário dos loteamentos, estabelecido no Anexo I desta Lei.



§ 1º - Quando não houver via de acesso ao condomínio urbanístico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com implantação de meios fios e sarjetas, ou com solução de drenagem de águas pluviais, e rede de energia elétrica, devendo a área utilizada para implantação desta via ser doada ao Município.

§ 2º - Para os condomínios urbanísticos verticais, com 02 (duas) ou mais torres multifamiliares, poderá ser apresentado solução para o sistema viário interno, submetido à análise do Grupo de implementação e acompanhamento do Plano Diretor - GRUPLAN, não se obrigando a seguir os parâmetros estabelecidos nesta Lei.

§ 3º - A calha viária não poderá ser inferior a 5,00 m.

Art. 125 - O condomínio horizontal de interesse social, objeto de programas de habitação social, poderão ser implantados em qualquer zoneamento urbano.

Parágrafo Único: Podem ser implantados os condomínios mencionados no caput deste artigo na zona de expansão urbana, desde que contíguos à malha urbana consolidada.

Art. 126 - São de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I - serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III - coleta de lixo;

IV - serviços de iluminação das áreas comuns;

V - manutenção das redes de água e esgoto, exceto quando provenientes de outros parcelamentos, conforme avaliação do Órgão pertinente.

§ 1º - O lixo pode ser depositado em abrigo fechado, fora do limite do condomínio urbanístico, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados, sendo que as taxas relativas aos serviços serão calculadas da mesma forma que a utilizada para os condomínios verticais.

§ 2º - É proibido o uso das áreas verdes ou de lazer para a construção de abrigo para depósito de lixo, sem a análise e aprovação da Prefeitura de Campo Florido.

Art. 127 - As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 128 - No caso de extinção do condomínio urbanístico, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município.



Art. 129 - A leitura do consumo de abastecimento de água, esgotamento sanitário e de energia elétrica por unidade autônoma, pelas concessionárias de serviços, deverá ser garantida.

Art. 130 - Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços dentro dos limites do condomínio urbanístico.

Art. 131 - Não são considerados condomínios urbanísticos verticais para efeitos desta Lei, a edificação multifamiliar vertical com até 01 (uma) torre, estando estes, isentos de diretrizes urbanísticas.

CAPÍTULO VI DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 132 - Os loteamentos podem ser fechados com acesso controlado, conforme as zonas previstas na Lei de uso e ocupação do solo, desde que tenham área total inferior a 400.000,00 m² (quatrocentos mil metros quadrados) e não prejudiquem o sistema viário e mobilidade urbana.

Parágrafo Único: O cálculo da área total do loteamento residencial de acesso controlado deverá considerar apenas as áreas públicas e privadas situadas dentro do perímetro fechado do loteamento, não sendo computadas as áreas verdes e as áreas destinadas a equipamentos comunitários externas ao perímetro fechado e que deverão ser doadas ao Município, conforme previstas no Quadro 2, do Anexo I desta Lei.

Art. 133 - Além do atendimento às exigências previstas nesta Lei e na legislação pertinente para loteamentos padrão, são condições para o fechamento dos loteamentos:

- I** - não provocar interrupção nas vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas;
- II** - obedecer parâmetros relativos às vias de acesso e vias internas, definidos no Anexo I desta Lei;
- III** - situar as áreas verdes dentro do perímetro do loteamento de acesso controlado, com pagamento de 5% para a cessão/concessão, conforme estabelecido por esta Lei, ou deixá-las externas e concomitantes ao loteamento, sem o pagamento ora citado;
- IV** - situar as áreas destinadas a equipamentos comunitários fora do perímetro fechado do loteamento, e adjacente a este, fazendo parte da gleba a lotear, exceto as indispensáveis à implantação de infraestrutura, como reservatórios de água, estações elevatórias ou de tratamento de esgotos, e outras;
- V** - seguir as exigências previstas para execução de obras de infraestrutura mínima dos loteamentos padrão, conforme a zona urbana em que se situar, além da construção do muro de cercamento, ou outro sistema de fechamento aprovado pelo Município e a portaria de acesso ao loteamento;



§ 1º – Caso o empreendedor opte por deixar as áreas verdes fora do perímetro a ser fechado, não deve ser cobrado a contrapartida de 5% do fechamento estabelecido por esta Lei.

§ 2º - Além das áreas de uso público, destinar ao Município, como contrapartida, valor monetário correspondente à área inserida no perímetro a ser fechado, conforme percentual estabelecido no Quadro 2 do Anexo I desta Lei, de acordo com a Zona Urbana em que se situar, a ser destinado ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano de Campo Florido – FMPU, sendo que:

I - a apuração do valor do loteamento, para fins de incidência da contrapartida, será feita pelo setor competente do Município, utilizando o valor da área bruta, nua e sem benfeitorias, objeto do loteamento;

II - a contrapartida pode ser realizada por pagamento à vista, com 20% (vinte por cento) de desconto ou parcelado em até 24 (vinte e quatro) meses, corrigido pelo índice adotado para correção dos débitos tributários com a Fazenda Pública Municipal;

III - a critério do Conselho da Cidade, a contrapartida prevista pode ser aplicada em benfeitoria social ou obras adicionais, além das exigências já previstas nesta Lei, podendo ser executadas diretamente pelo empreendedor;

IV - a critério do Conselho da Cidade e a pedido do empreendedor a aplicação em benfeitoria social ou obras adicionais, além das exigências já previstas nesta Lei, no valor monetário correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno do loteamento, podem ser executadas diretamente pelo empreendedor.

§ 3º - Todos os serviços de conservação e manutenção de vias, inclusive sinalização, e das áreas verdes, no interior do perímetro do loteamento de acesso controlado, bem como iluminação pública, a coleta de lixo e manutenção das redes de água e esgoto, exceto quando provenientes de outros loteamentos, conforme avaliação do Órgão pertinente, serão de responsabilidade e ônus daqueles que detém a concessão.

§ 4º - O lixo pode ser depositado em abrigo fechado, fora do limite do loteamento de acesso controlado, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados, sendo que as taxas relativas aos serviços serão calculadas da mesma forma que a utilizada para os condomínios verticais.

§ 5º - As áreas verdes localizadas no interior dos loteamentos de acesso controlado deverão ser destinadas à implantação de equipamentos de lazer, esportivos, de recreação e contemplação, devendo ser mantida, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de área permeável, excetuando-se as pérgolas e caramanchões do cálculo de permeabilidade, devendo o projeto ser aprovado pelo órgão responsável pelo planejamento e gestão urbana, após a concessão de uso.

§ 6º – Outros usos não citados no § 5º devem ser analisados pelo Órgão responsável pelo ordenamento territorial, através do Grupo de implementação e acompanhamento do Plano Diretor - GRUPLAN.

§ 7º - Para a implantação de guaritas, deve ser apresentada proposta que garanta acomodação de, pelo menos, um veículo aguardando acesso ao empreendimento sem obstrução da via de acesso.



§ 8º - Para o cálculo da área de contrapartida podem ser descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APPs), com acesso externo a uma via pública, ficando as APPs fora do perímetro de fechamento.

Art. 134 - Podem ser implantados loteamentos residenciais de acesso controlado contíguos, desde que não interrompam as vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas.

Art. 135 - Deve haver leitura independente, pelas cessionárias, do consumo de abastecimento de água, taxa de esgoto e de energia elétrica por lote.

Art. 136 - Todas as áreas de uso público compreendidas no perímetro do loteamento de acesso controlado pode ser objeto de concessão de uso pelo Município exceto Áreas de Preservação Permanente (APP), que devem ser objeto de Termo de Compromisso junto ao Órgão responsável pelo Meio Ambiente.

§ 1º - A concessão de áreas de uso público nos loteamentos residenciais de acesso controlado será por 99 (noventa e nove) anos, passível de revogação a qualquer tempo a juízo do Executivo Municipal, desde que tecnicamente justificada, sem direito a ressarcimento das benfeitorias nelas executadas, que passarão para o domínio do Município quando do término da concessão.

§ 2º - A concessão de uso de áreas de uso público somente será outorgada pela Prefeitura à entidade representativa dos proprietários dos lotes do respectivo loteamento de acesso controlado, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração, conservação e manutenção das respectivas áreas de uso público, inclusive benfeitorias nelas executadas, com explícita definição das responsabilidades entre as partes.

§ 3º - Enquanto não estiver constituída e devidamente registrada a entidade representativa dos proprietários dos lotes, a concessão de uso será outorgada ao loteador, sendo que após a sua constituição, a referida concessão será repassada a associação, através de Decreto do Executivo.

§ 4º - Da autorização para concessão de uso das áreas de uso público do loteamento de acesso controlado e do contrato deverão constar todas as destinações e encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica do Município para qualquer outra utilização pretendida para essas áreas.

Art. 137 - O indeferimento do pedido de aprovação de projeto para implantação de loteamento de acesso controlado, bem como de regularização de loteamentos já existentes, deverá ser tecnicamente justificado pela Prefeitura Municipal de Campo Florido.

Art. 138 - Quando for necessária a implantação de via arterial ou coletora pelo Órgão municipal competente na área do loteamento de acesso controlado implantado ou aprovado, desde que tecnicamente justificado, esta deverá ser liberada para o tráfego externo, ficando as porções remanescentes fechadas.

Art. 139 - A entidade representativa dos proprietários deve garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, dentro dos limites do loteamento de acesso controlado.



Art. 140 - A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários, não isenta os proprietários de lotes em loteamento de acesso controlado do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§ 1º - A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas neste artigo, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas.

§ 2º - Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização das áreas de uso público concedidas à entidade representativa dos proprietários, o Município revogará a concessão e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda:

I – a reabertura do loteamento;

II – a adoção de medidas compensatórias, a critério do Órgão responsável pelo ordenamento territorial.

Art. 141 - Na hipótese de o Município determinar a retirada de benfeitorias, tais como, muros de fechamento e guaritas, nos loteamentos de acesso controlado, os serviços decorrentes correrão a cargo e ônus da entidade representativa dos proprietários, devendo ser executados dentro do prazo que ficar estabelecido.

Art. 142 - Cabe ao Município a responsabilidade pela aprovação e fiscalização das obras necessárias à conservação e manutenção das áreas de uso público concedidas nos termos desta Seção.

Art. 143 - Após a publicação do ato de outorga da concessão de uso pelo Executivo Municipal, a utilização das áreas de uso público internas ao loteamento residencial de acesso controlado, respeitado os dispositivos legais vigentes, poderá ser objeto de regulamentação própria pela entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a concessão de uso.

Art. 144 - A entidade representativa dos proprietários deve controlar o acesso à área fechada do loteamento, responsabilizando-se pelas despesas decorrentes do funcionamento da portaria de acesso ao loteamento.

Art. 145 - As disposições construtivas para as edificações e os parâmetros para dimensionamento dos lotes (área e testada mínimas), e uso e ocupação do solo nos lotes deverão atender às exigências contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Campo Florido e às disposições desta Lei, específicas para a zona onde estiver situado o loteamento de acesso controlado, bem como o Código de Obras e Edificações de Campo Florido, devendo as edificações ser aprovadas e fiscalizadas pelo Órgão responsável pelo ordenamento territorial.

Art. 146 - As escrituras e os contratos de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro do loteamento de acesso controlado devem prever, expressamente, a obrigação do adquirente em contribuir para a conservação e manutenção de vias, espaços livres, áreas verdes e outros bens públicos que constituírem objeto da concessão de uso pelo Executivo Municipal.



Art. 147 - Para loteamentos empresariais de acesso controlado, a critério da Diretoria responsável pelo desenvolvimento econômico, pode ser exigida infraestrutura complementar.

Seção II

Dos Loteamentos Residenciais de acesso controlado de Pequeno Porte

Art. 148 - Considera-se loteamento residencial de acesso controlado de pequeno porte o loteamento para fins residenciais cuja área da gleba ou terreno seja inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo Único: Para o loteamento residencial de acesso controlado de pequeno porte devem ser atendidas todas as demais condições para implantação de loteamentos de acesso controlado previstas na Seção anterior, e ainda:

I - é obrigatória a reserva de área verde, interna ao loteamento, conforme definido no Quadro 2 do Anexo I desta Lei;

II - deve ser exigida a contrapartida mencionada no Quadro 2, do Anexo I desta Lei, para o fechamento do loteamento.

CAPÍTULO VII DOS LOTEAMENTOS EMPRESARIAIS

Art. 149 - São considerados loteamentos empresariais os implantados nas zonas empresariais, conforme definida na Lei de uso e ocupação do solo e perímetro urbano.

Art. 150 - As exigências para execução de infraestrutura nos loteamentos empresariais são iguais às estabelecidas nesta Lei para os loteamentos padrão, acrescidas de outras que se façam necessárias, chamadas nesta Lei de infraestrutura complementar, a critério do Órgão responsável pelo ordenamento territorial, em função de projetos específicos.

Art. 151 - No parcelamento de imóveis para fins empresariais e industriais, o dimensionamento dos lotes atenderá o disposto no Quadro 1, do Anexo I desta Lei, em função da zona urbana em que se situar.

Art. 152 - No parcelamento para fins empresariais e industriais será obrigatória a doação de áreas de uso público para implantação de equipamentos comunitários e de área verde, observadas as condições do Quadro 2, do Anexo I desta Lei.

Art. 153 - Podem ser constituídos loteamentos empresariais de acesso controlado.

Parágrafo Único: Devem ser atendidas as exigências pertinentes referentes a loteamentos de acesso controlado, exceto a contrapartida de fechamento, que será isento.

Art. 154 - Para as glebas situadas ao longo de rodovias, o acesso à gleba a ser parcelada deverá ser feito por via marginal à rodovia, ligando a área a ser parcelada à malha urbana consolidada e



em casos excepcionais o acesso poderá ser feito diretamente pela rodovia, com interconexão aprovada pelo Órgão ou concessionária responsável.

CAPÍTULO VIII

DOS LOTEAMENTOS A SEREM CLASSIFICADOS COMO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 155 - O parcelamento de interesse social pode ou não ser promovido pelo Órgão ou entidade responsável pela habitação no Município, em parceria ou não com empresas públicas ou privadas.

Parágrafo Único: Esses empreendimentos devem ser destinados à famílias enquadradas nas condições de vulnerabilidade social, comprovada a renda definida por legislação específica.

Art. 156 - As exigências para execução de infraestrutura nos loteamentos classificados como de interesse social, devem ser iguais às dos loteamentos padrão, conforme especificação desta Lei.

Art. 157 - São parâmetros para dimensionamento dos lotes nos parcelamentos classificados como de Interesse Social:

I - área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados);

II - testada mínima de 10m (dez metros);

III - comprimento máximo das quadras de 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 158 - Nos loteamentos classificados como de Interesse Social, as áreas de uso público destinadas à implantação de equipamentos comunitários devem corresponder, no mínimo, a 8% (oito por cento) da área computável da gleba a parcelar.

Art. 159 - Nos loteamentos classificados como de Interesse Social, as áreas públicas destinadas à implantação de áreas verdes corresponderão, no mínimo, a 7% (sete por cento) da gleba a parcelar.

Art. 160 - O interessado em realizar parcelamento destinado à população de baixa renda, pode requerer ao Órgão municipal responsável pela habitação ou pelo ordenamento territorial, condições especiais para a sua execução, visando o estabelecimento da parceria mencionada nesta Lei, devendo o parcelamento se enquadrar no disposto nesta Lei.

Art. 161 - Podem ser constituídos loteamento residenciais de interesse social com acesso controlado, atendidas as disposições deste Capítulo e as demais disposições pertinentes previstas nesta Lei.

Art. 162 - Ficam declarados como de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, os locais onde serão implantados os empreendimentos habitacionais no âmbito de programas habitacionais de interesse social.

§ 1º - Os lotes destinados a programas habitacionais de interesse social devem ser edificados, sendo sua comercialização feita diretamente entre o proprietário do loteamento e o Órgão financiador.



§ 2º - Todo empreendimento destinado a programa habitacional de interesse social, deve destinar no mínimo 10% dos lotes inseridos em vias classificadas como arteriais e coletoras para fins de uso misto.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 163 - Os parcelamentos aprovados em data anterior à da publicação desta Lei ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

Parágrafo Único: Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente deve ser expedida com base nesta Lei.

Art. 164 - Os prazos previstos nesta Lei são contados, por dias corridos, excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último, prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que cair em sábado, domingo ou feriado.

Art. 165 - O Município de Campo Florido pode celebrar convênios com entidades federais, estaduais, municipais e autárquicas, visando a fiel execução desta Lei.

Art. 166 - Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições desta Lei são exercidas por Órgãos da Prefeitura Municipal, cuja competência estiver definida em legislação municipal.

Parágrafo Único: Para o exercício das funções a que se refere este artigo, o Órgão responsável pelo ordenamento urbano deve manter contato com os demais Órgãos interessados.

Art. 167 - Nos casos omissos desta Lei, serão ouvidos o Grupo de implementação e acompanhamento do Plano Diretor – GRUPLAN e Conselho da Cidade, no que couber.

Art. 168 - Constituem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

I - ANEXO I - Parâmetros destinação de áreas públicas e de sistema viário:

- a) Quadro 1 - Destinação de Áreas de Uso Público;
- b) Quadro 2 – Dimensionamento das Seções Transversais das Vias e das Faixas de Domínio;
- c) Figura 1 – Seção Transversal das Vias Locais;
- d) Figura 2 – Seção Transversal das Vias Locais em Loteamentos Empresariais;
- e) Figura 3 – Seção Transversal das Vias Locais Parque;
- f) Figura 4 – Seção Transversal das Vias Locais para Passeios Públicos com Faixa Verde;
- g) Figura 5 – Seção Transversal das Vias Locais em Loteamentos Empresariais para Passeios Públicos com Faixa Verde;



- h) Figura 6 – Seção Transversal das Vias Locais Parque para Passeios Públicos com Faixa Verde;
 - i) Figura 7 – Seção Transversal das Vias Coletoras em Faixas de Domínio de Dutos e Ferrovias;
 - j) Figura 8 – Seção Transversal das Vias Coletoras;
 - k) Figura 9 – Seção Transversal das Vias Coletoras com Área Verde;
 - l) Figura 10 - Seção Transversal das Vias Coletoras ao longo das Faixas de Domínio de Dutos e Ferrovias para Passeios Públicos com Faixa Verde;
 - m) Figura 11 - Seção Transversal das Vias Coletoras para Passeios Públicos com Faixa Verde;
 - n) Figura 12 – Seção Transversal das Vias Coletoras com Área Verde para Passeios Públicos com Faixa Verde;
 - o) Figura 13 – Seção Transversal da Via Arterial Marginal ao longo das Faixas de Domínio das Rodovias;
 - p) Figura 14 – Seção Transversal da Via Arterial Primária e Av. Empresarial;
 - q) Figura 15 - Seção Transversal da Via Arterial Secundária de cada lado da Faixa de Domínio da CEMIG;
 - r) Figura 16 – Seção Transversal da Via Arterial Marginal do longo das Faixas de Domínio de Rodovias para Passeios Públicos com Faixa Verde;
 - s) Figura 17 – Seção Transversal da Via Arterial Secundária de cada lado da Faixa de Domínio da CEMIG para Passeios Públicos com Faixa Verde;
 - t) Figura 18 – Seção Transversal da Via Arterial Primária e Av. Empresarial para Passeios Públicos com Faixa Verde;
 - u) Figura 19 – Detalhamento do Alambrado;
 - v) Figura 20 – Concordância de Alinhamento;
 - w) Figura 21 – Retorno em Via Local Sem Saída – Modelo 1;
 - x) Figura 22– Retorno em Via Local Sem Saída - Modelo 2;
 - y) Figura 23– Detalhamento da Acessibilidade das Calçadas.
- II - ANEXO II – Infrações, Sanções e valores;**
- a) Quadro 1 – Sanções;
 - b) Quadro 2 –Valores das Multas.



Art. 169 – Para casos de loteamentos irregulares ou clandestinos preexistentes à esta lei, aplica-se os dispositivos previstos na Lei Federal 13.465/2017.

Art. 170 - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 171 - Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

PUBLIQUE-SE. REGISTRE-SE. CUMPRA-SE
Prefeitura Municipal de Campo Florido, Estado de Minas Gerais
22 de março de 2023
84º ano de Emancipação e 28ª Gestão Municipal.

assinado digitalmente
RENATO SOARES DE FREITAS
Prefeito Municipal



ANEXO I
PARÂMETROS PARA DESTINAÇÃO DE ÁREAS DE USO PÚBLICO

Quadro 1
Destinação de Áreas de Uso Público

ZONAS	PERCENTUAL MÍNIMO PARA ÁREAS DE USO PÚBLICO		
	Destinadas a equipamentos comunitários	Destinadas às áreas verdes	Contrapartidas para loteamento de acesso controlado
Zona Residencial (ZR); Zona Mista (ZM); Zona de Expansão Urbana (ZEU); Zona do Eixo de Verticalização e Uso Misto – (ZEV); Zona Especial de Interesse Social – (ZEIS).	5% 8% para empreendimentos classificados como de interesse social	10% 7% para empreendimentos que optarem em implantar a calçada verde 7% para empreendimentos enquadrados como de interesse social	-
Zona Empresarial I – (ZEMP 1); Zona do Empresarial II – (ZEMP 2);	3%	5%	-

Assinado por 1 pessoa: RENATO SOARES DE FREITAS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://campoflorido.1doc.com.br/verificacao/BB7D-84C7-E7EB-E9C7> e informe o código BB7D-84C7-E7EB-E9C7



ANEXO I
PARÂMETROS PARA SISTEMA VIÁRIO
Quadro 2

Dimensionamento das Seções Transversais das Vias e das Faixas de Domínio

CATEGORIA DA VIA	NÚMERO DE FAIXAS DE TRÂNSITO	LARGURA DE FAIXA DE TRÂNSITO (m)	PISTA DE ROLAMENTO (m)	FAIXA DE ESTACIONAMENTO (m)	CALÇADA / PASSEIO (m)	CANTEIRO CENTRAL (m)	CICLOVIA (m)	FAIXA DE DOMÍNIO (m)
Via Arterial Primária e Av. Empresarial	4	4 x 3,50	2 x 9,50	2 x 2,50	2 x 2,50	≥9,0 ²	1 x 2,50	33,00
					2 x 3,50 ¹			35,00
Via Arterial Secundária ao longo da Faixa de Domínio da CEMIG	4	4 x 3,50	2 x 9,50	2 x 2,50	2 x 2,50	-	2 x 2,0	28,00
					2 x 3,50 ¹			30,00
Via Arterial Marginal ao longo das Faixas de domínio de rodovias	2	2 x 3,50	12,0	2 x 2,50	2 x 2,50	-	-	2 x 17,00
					2 x 3,50 ¹			2 x 19,00
Vias Coletoras com Área Verde	4	4 x 3,50	2 x 9,50	2 x 2,50	2 x 2,50	≥5,0 ²	1 X 2,50	Mín. 29,00
					2 x 3,50 ¹			Mín. 31,00
Vias Coletoras	4	4 x 3,50	2 x 9,50	2 x 2,50	2 x 2,50	1,0	-	25,00
					2 x 3,50 ¹			27,00
Vias Coletoras-Faixas de domínio de dutos e ferrovias	2	2 x 3,50	9,50	1 x 2,50	1 x 2,50	-	1 X 2,0	14,00
					1 x 3,50 ¹			15,00
Via Local em Loteamentos Empresariais	2	2 x 3,50	13,0	2 x 3,0	2 x 2,50	-	-	18,00
					2 x 3,50 ¹			20,00
Vias Locais Parque ao longo de APP's	2	2 x 3,5	9,50	1 x 2,50	2,50 e 2,50 ²	-	1 x 2,50 ²	Mín. 17,00
					3,50 ¹ e 3,50 ²			Mín. 19,00
Vias Locais	1	1 x 5,5	8,0	1 x 2,50	2 x 2,50	-	-	13,00
					2 x 3,50 ¹			15,00
Ciclovias							Mínimo 2,0	Mínimo 2,0

¹Conforme previsto no § 2º do Art. 92 desta Lei

²Computado como Área Verde.



Listagem de figuras das seções das vias:

Figura 1: Seção Transversal das Vias Locais

SEÇÃO TRANSVERSAL – VIAS LOCAIS

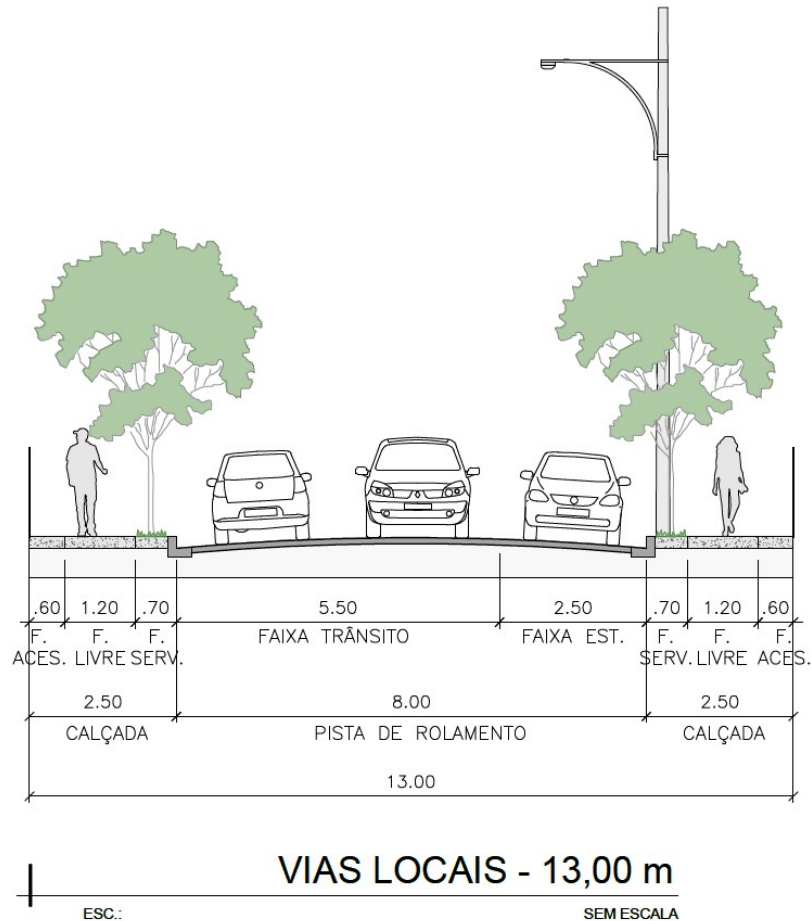




Figura 2: Seção Transversal das Vias Locais em Loteamentos Empresariais

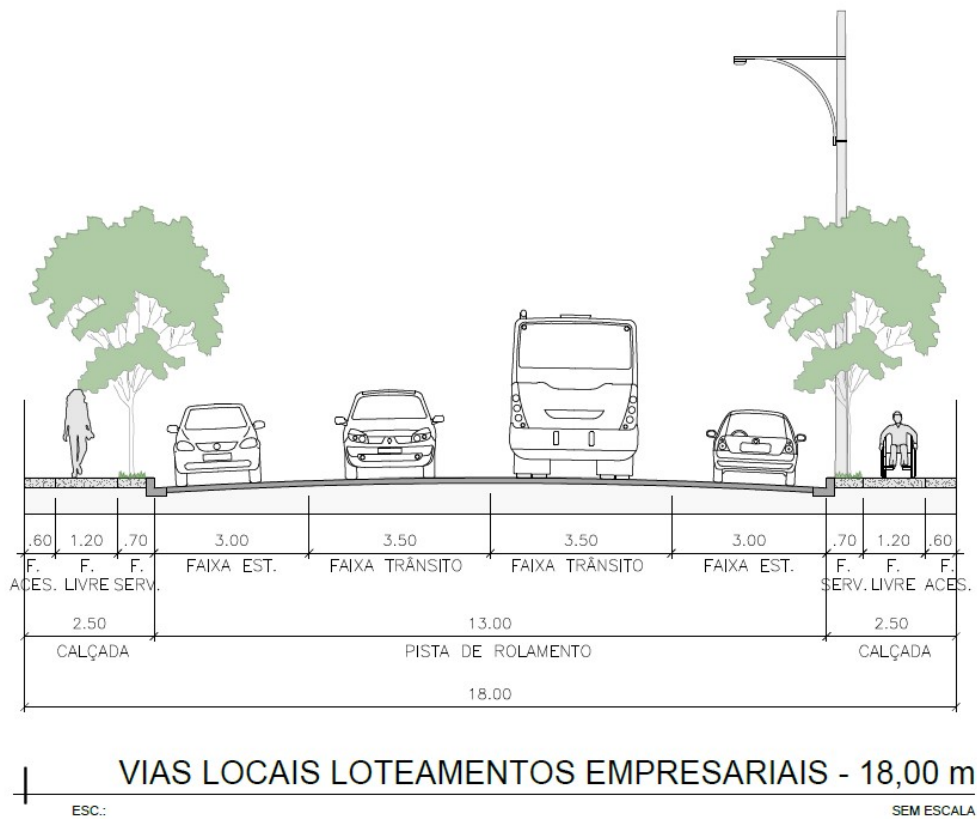
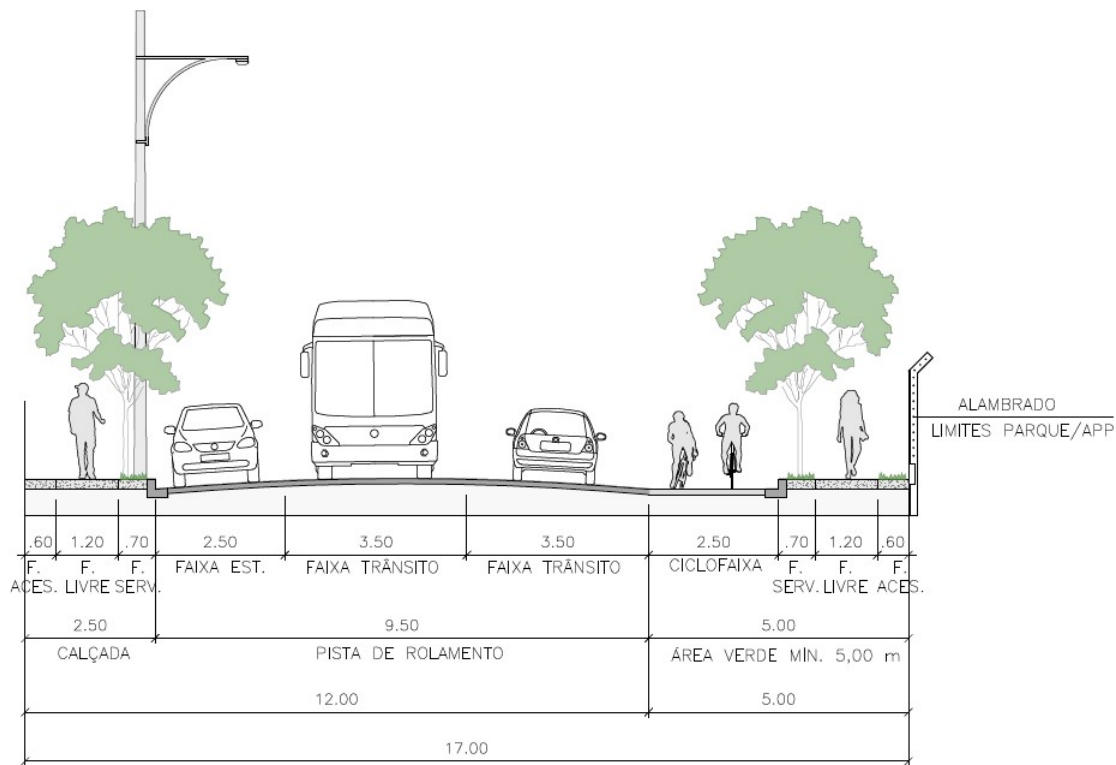




Figura 3: Seção Transversal das Vias Locais Parque



VIAS LOCAIS PARQUE - 12,00 + mín. 5,00 ÁREA VERDE

ESC.:

SEM ESCALA

SEÇÃO TRANSVERSAL – VIAS LOCAIS – PARA PASSEIOS PÚBLICOS COM FAIXA VERDE*

*Conforme previsto no § 2º do Art. 92 desta Lei



Figura 4: Seção Transversal das Vias Locais para Passeios Públicos com Faixa Verde

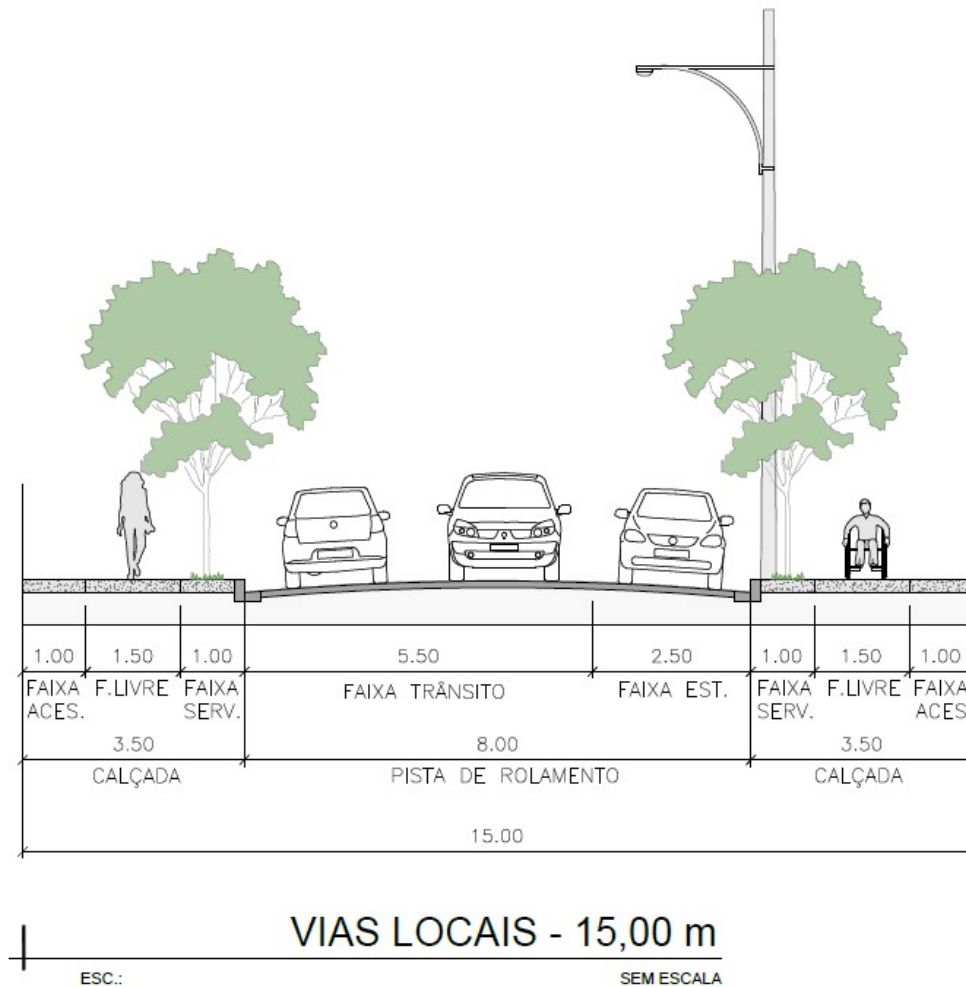




Figura 5: Seção Transversal das Vias Locais em Loteamentos Empresariais para Passeios Públicos com Faixa Verde

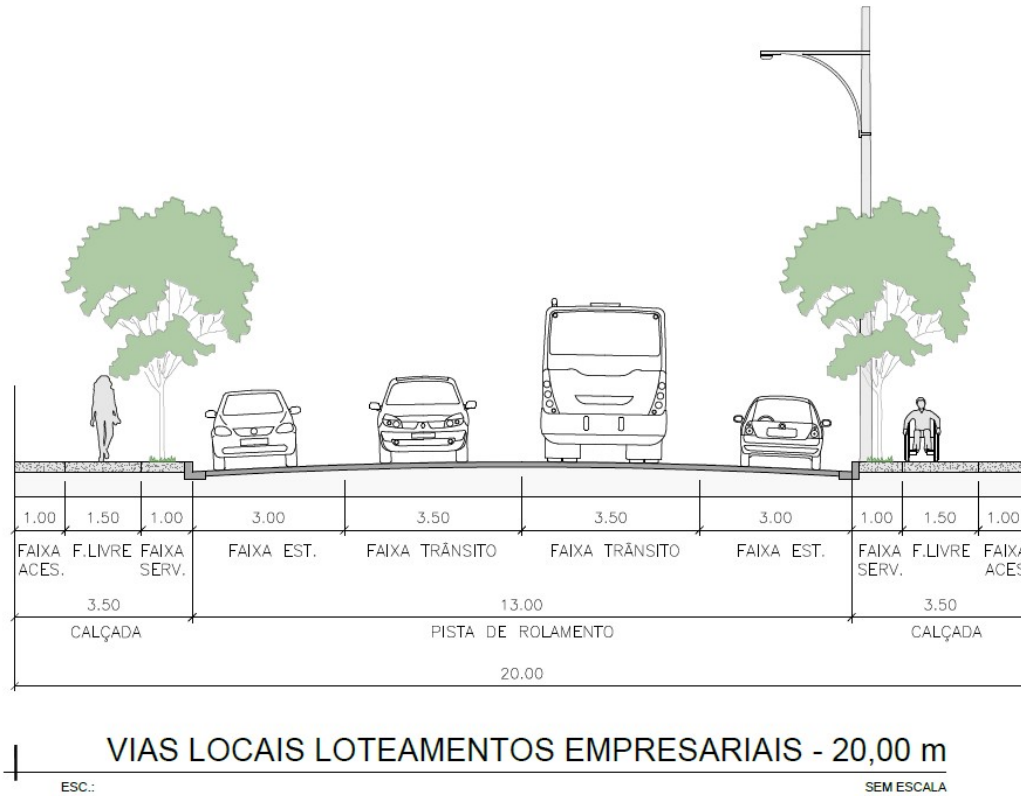




Figura 6: Seção Transversal das Vias Locais Parque para Passeios Públicos com Faixa Verde

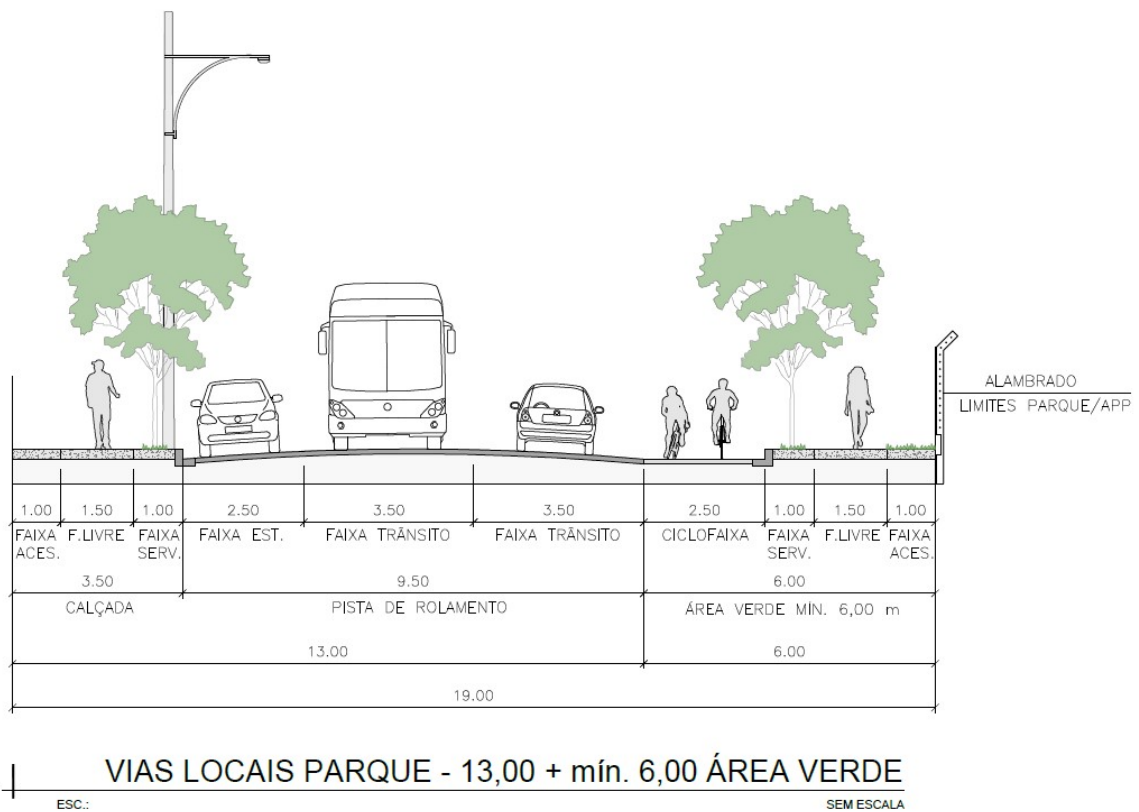
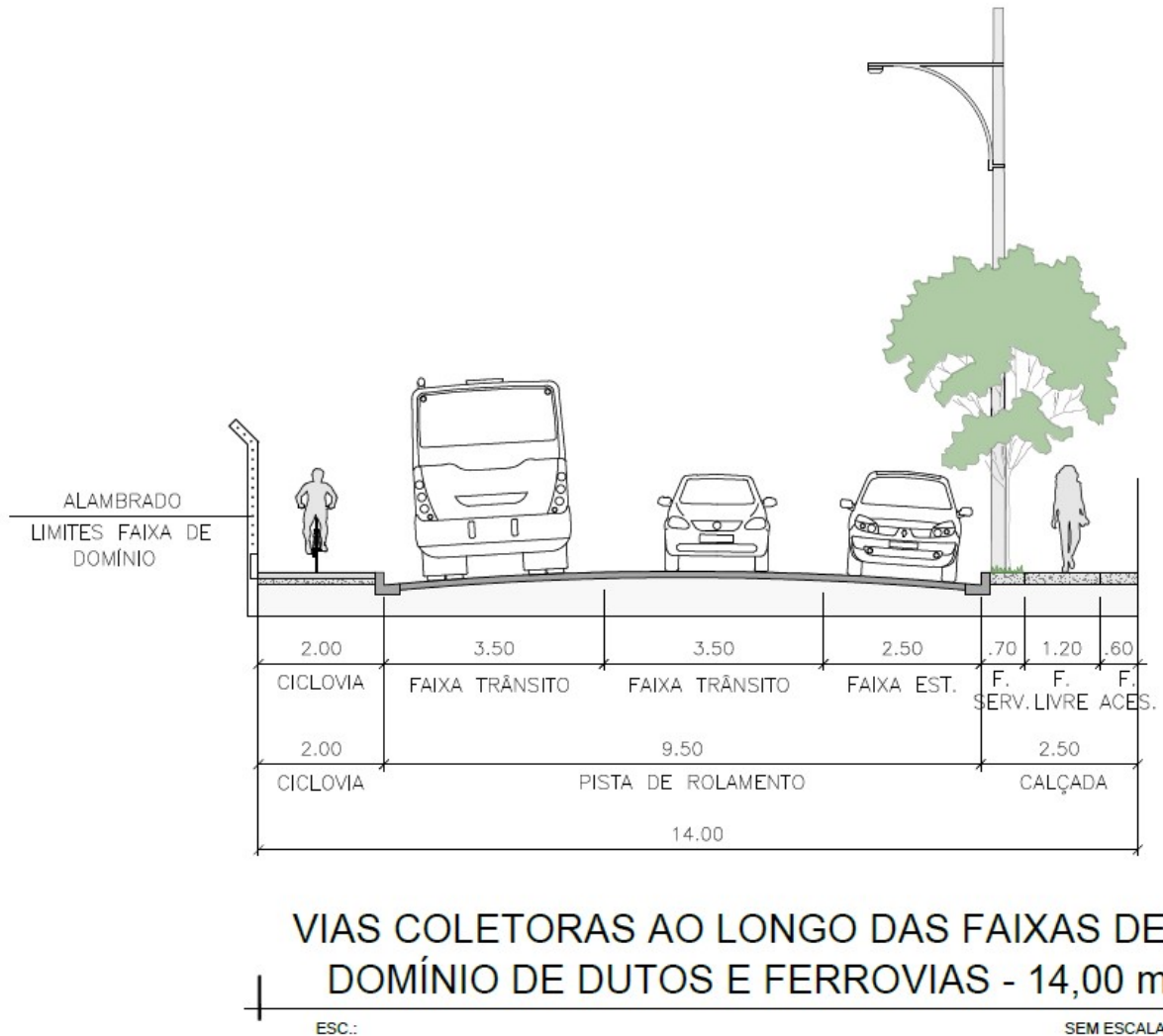




Figura 7: Seção Transversal das Vias Coletoras ao longo das Faixas de Domínio de Dutos e Ferrovias



SEÇÃO TRANSVERSAL – VIAS COLETORAS



Figura 8: Seção Transversal das Vias Coletoras

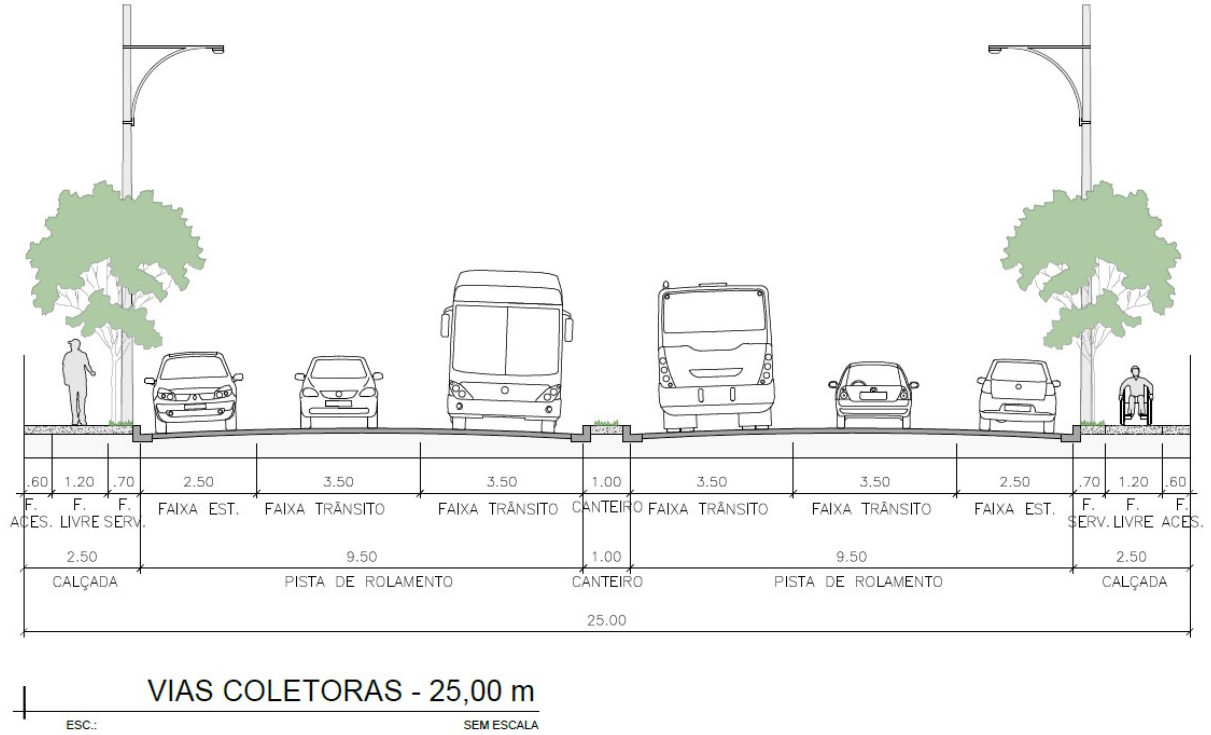
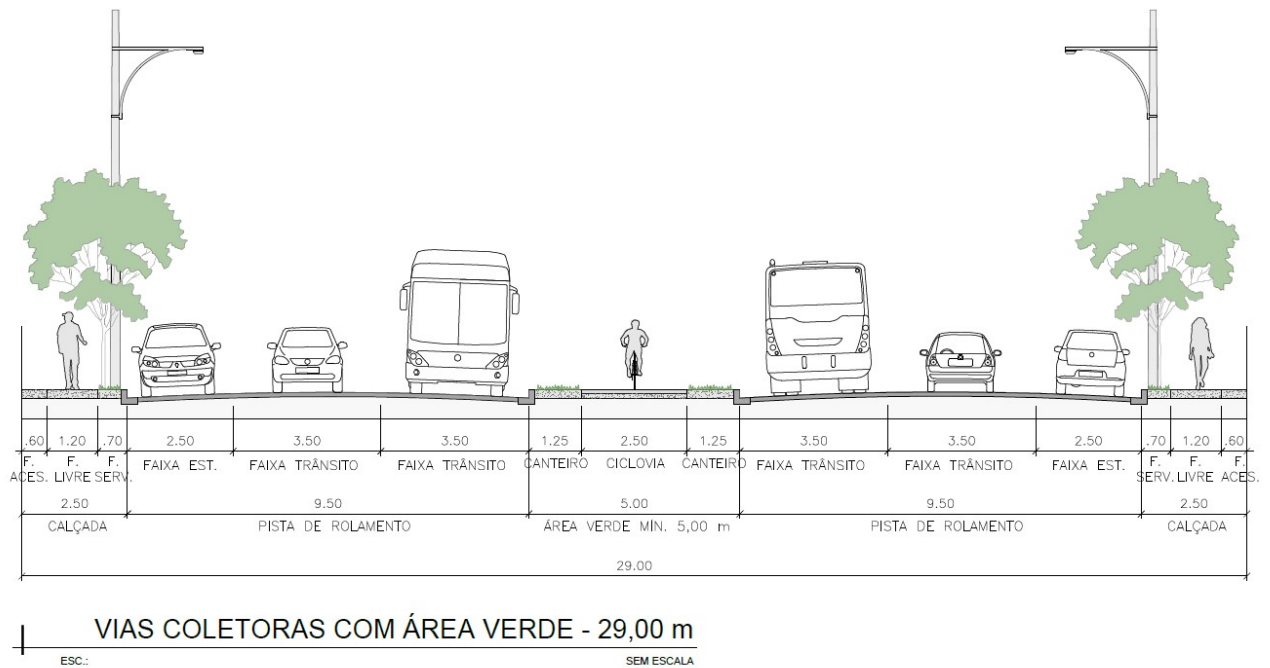




Figura 9: Seção Transversal das Vias Coletoras com Área Verde



SEÇÃO TRANSVERSAL – VIAS COLETORAS – PARA PASSEIOS PÚBLICOS COM FAIXA VERDE*
*Conforme previsto no § 2º do Art. 92 desta Lei



Figura 10: Seção Transversal das Vias Coletoras ao longo das Faixas de Domínio de Dutos e Ferrovias para Passeios Públicos com Faixa Verde

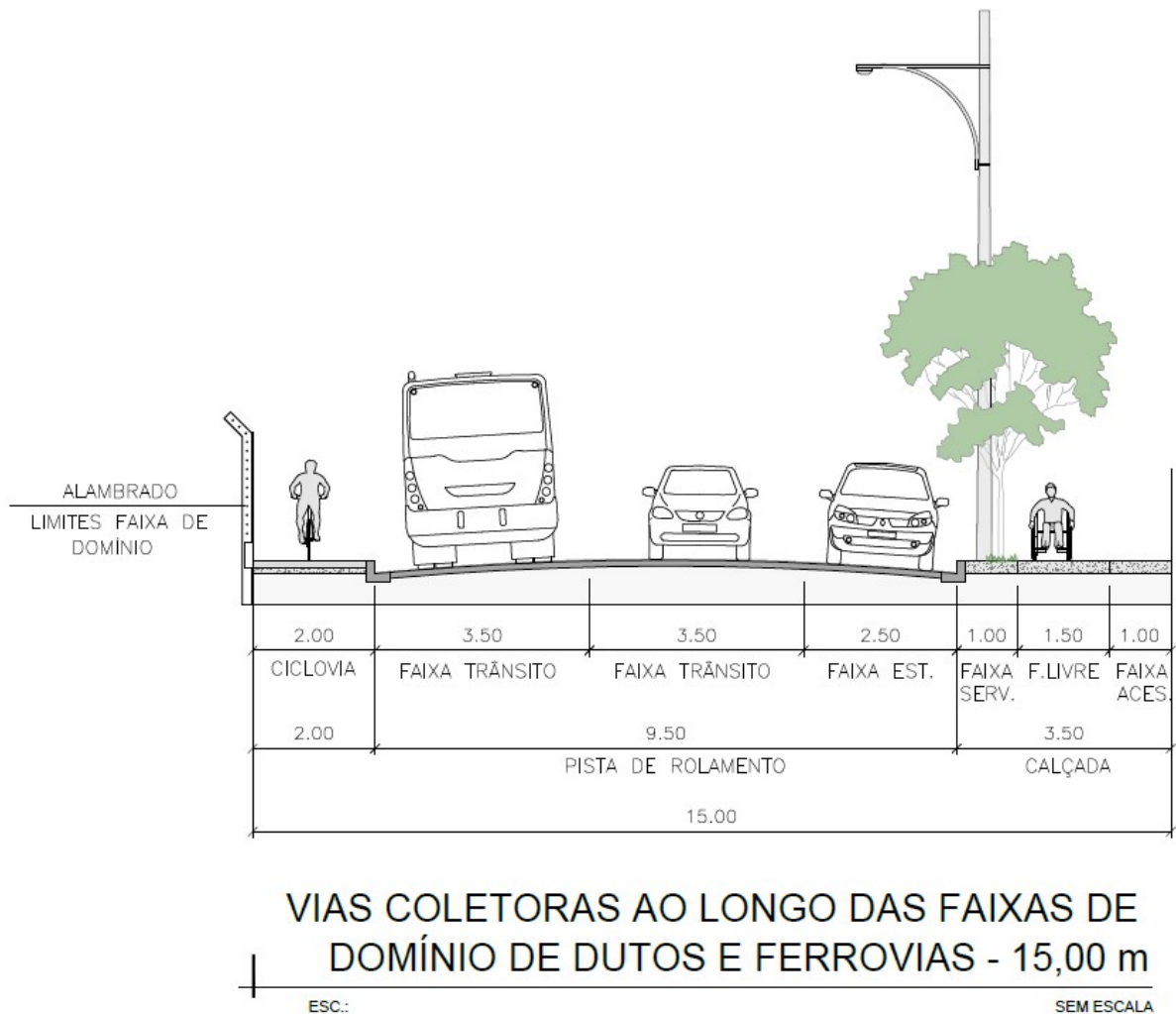
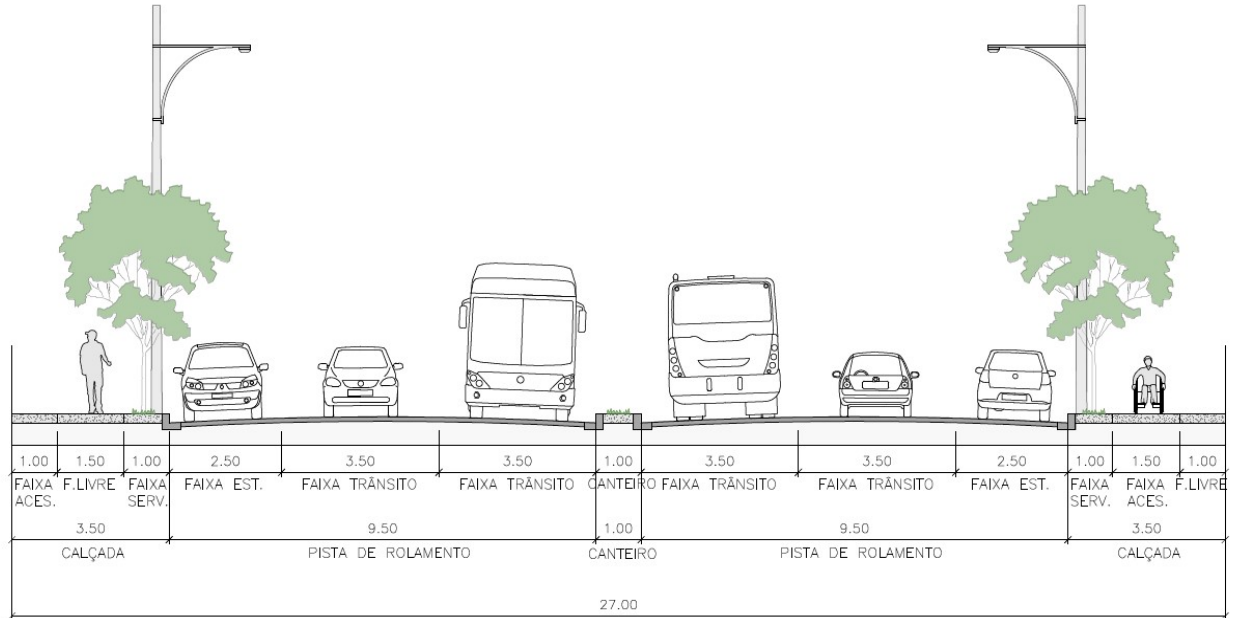




Figura 11: Seção Transversal das Vias Coletoras para Passeios Públicos com Faixa Verde



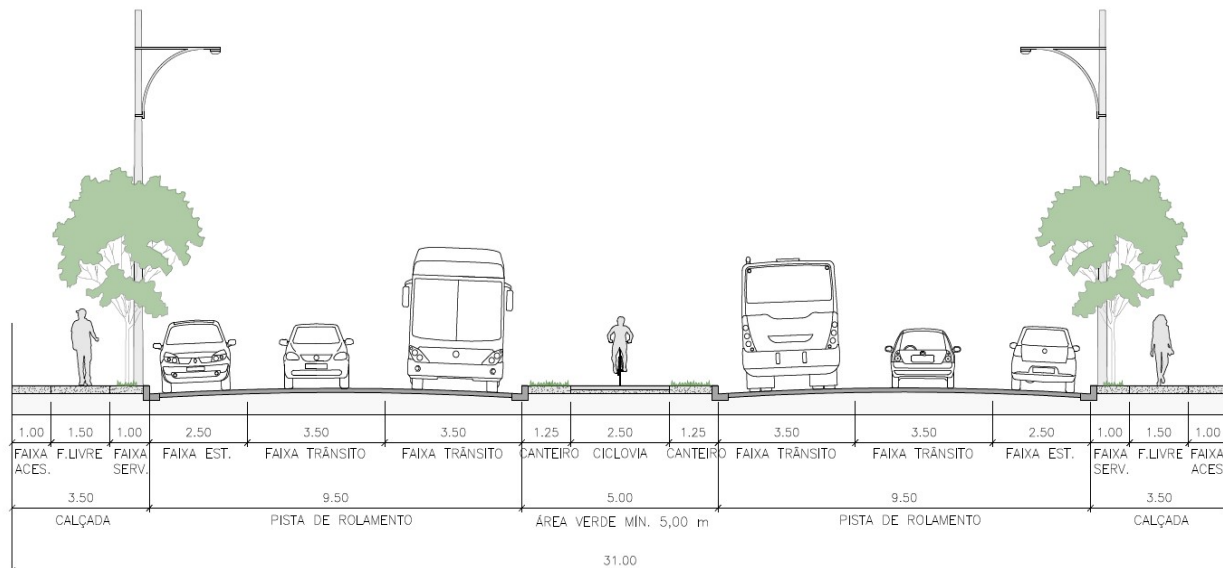
VIAS COLETORAS - 27,00 m

ESC.:

SEM ESCALA



Figura 12: Seção Transversal das Vias Coletoras com Área Verde para Passeios Públicos com Faixa Verde



VIAS COLETORAS COM ÁREA VERDE - 31,00 m

ESC.:

SEM ESCALA



Figura 13: Seção Transversal da Via Arterial Marginal ao longo das Faixas de Domínio das Rodovias

SEÇÃO TRANSVERSAL – VIAS ARTERIAIS

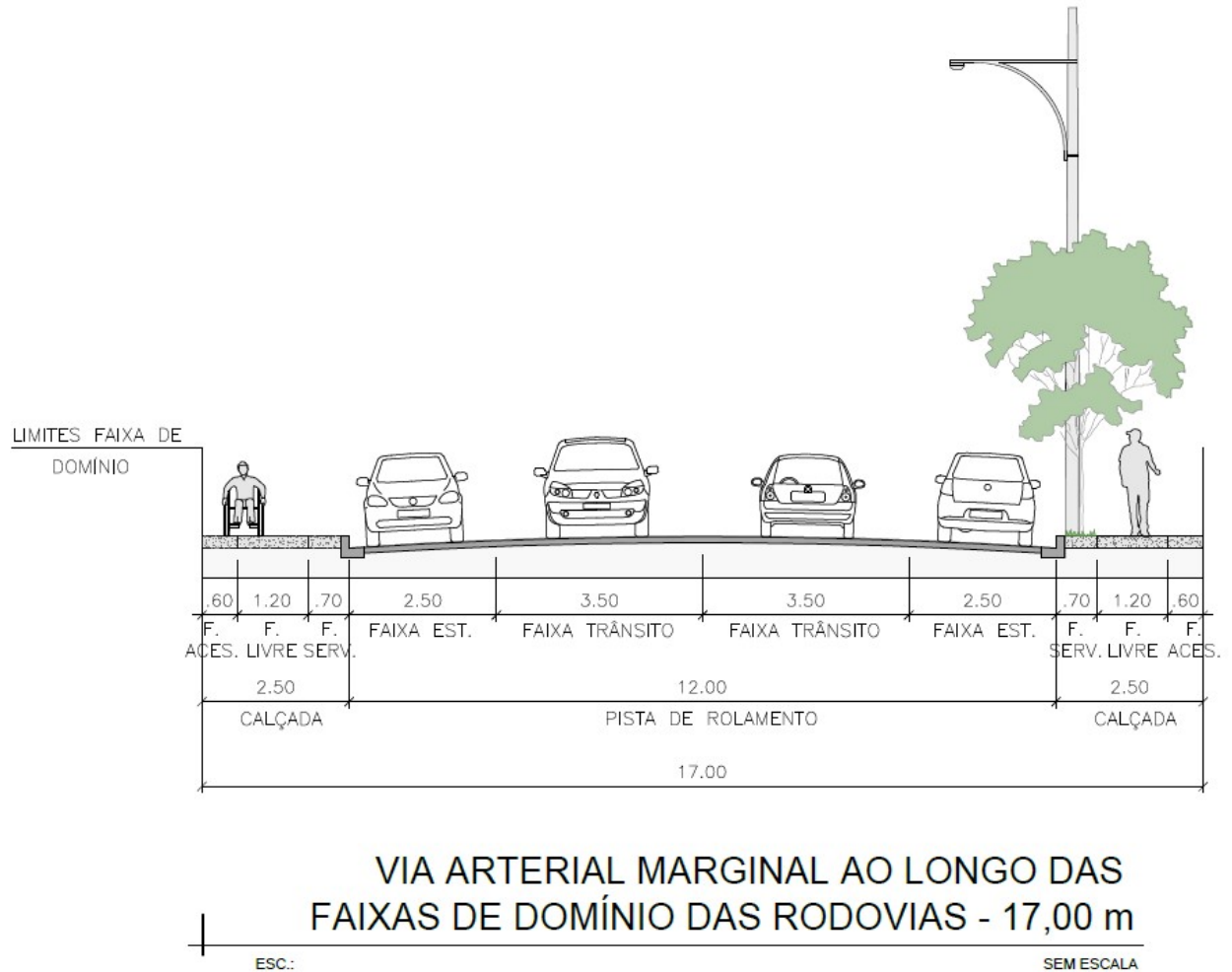




Figura 14: Seção Transversal da Via Arterial Primária e Av. Empresarial

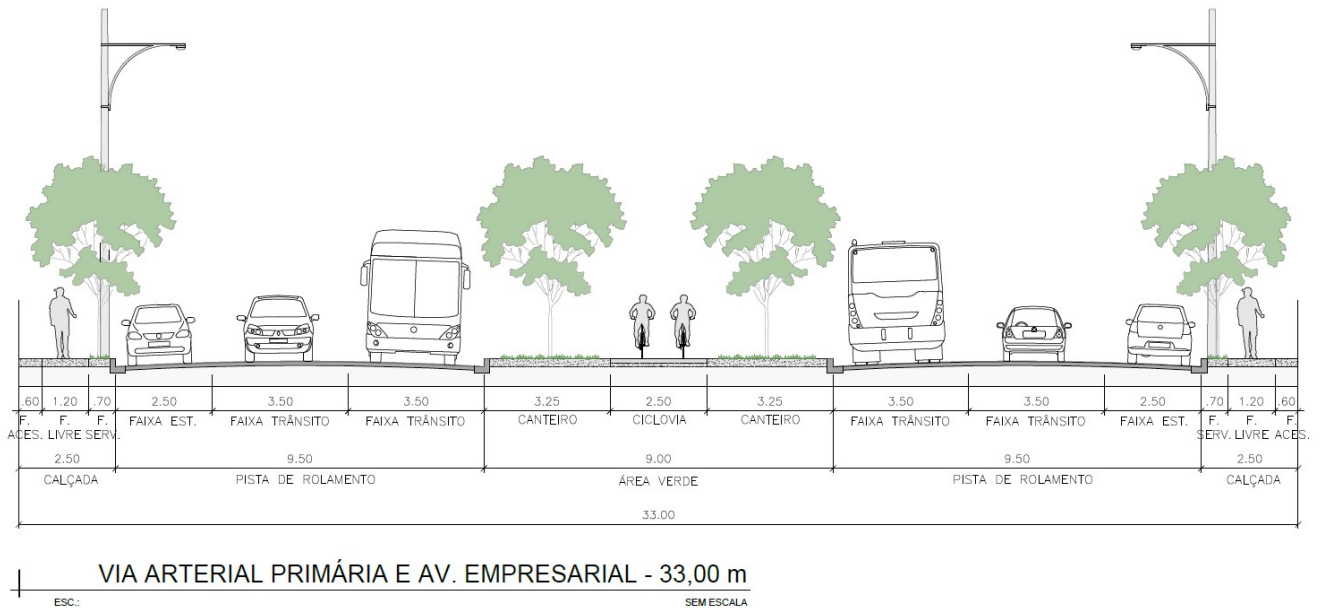
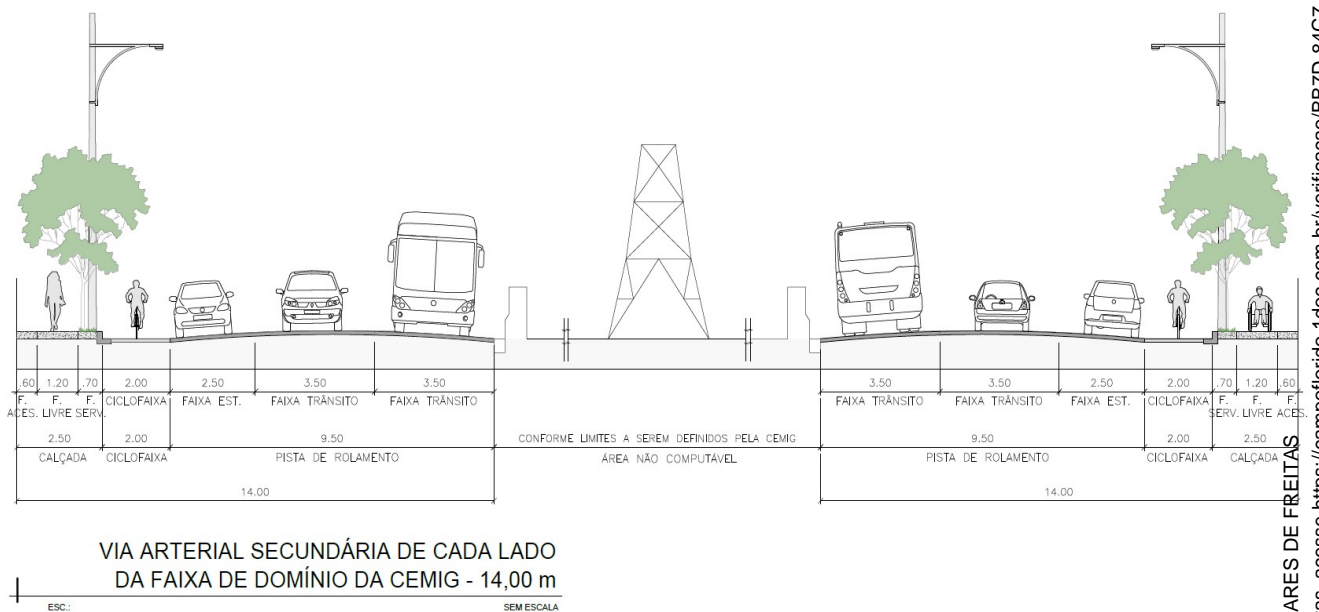


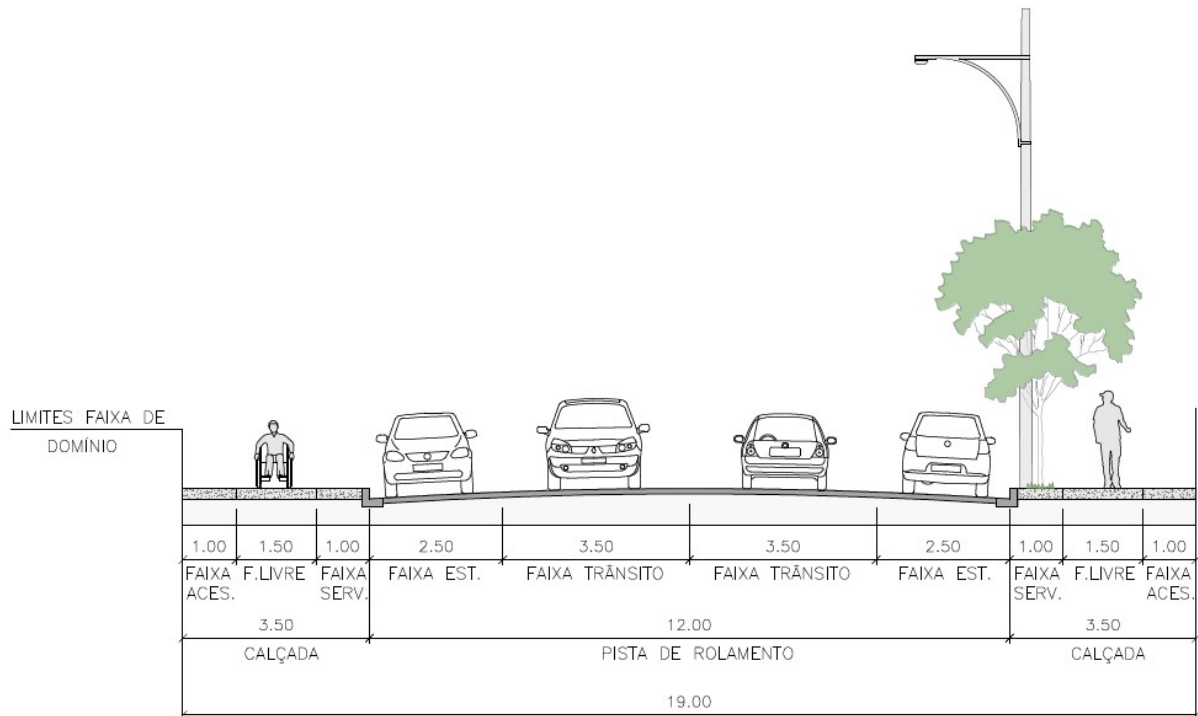
Figura 15: Seção Transversal da Via Arterial Secundária de cada lado da Faixa de Domínio da CEMIG



SEÇÃO TRANSVERSAL – VIAS ARTERIAIS – PARA PASSEIOS PÚBLICOS COM FAIXA VERDE*
*Conforme previsto no § 2º do Art. 92 desta Lei



Figura 16: Seção Transversal da Via Arterial Marginal do longo das Faixas de Domínio de Rodovias para Passeios Públicos com Faixa Verde



VIA ARTERIAL MARGINAL AO LONGO DAS
 FAIXAS DE DOMÍNIO DAS RODOVIAS - 19,00 m

ESC.:

SEM ESCALA



Figura 17: Seção Transversal da Via Arterial Secundária de cada lado da Faixa de Domínio da CEMIG para Passeios Públicos com Faixa Verde

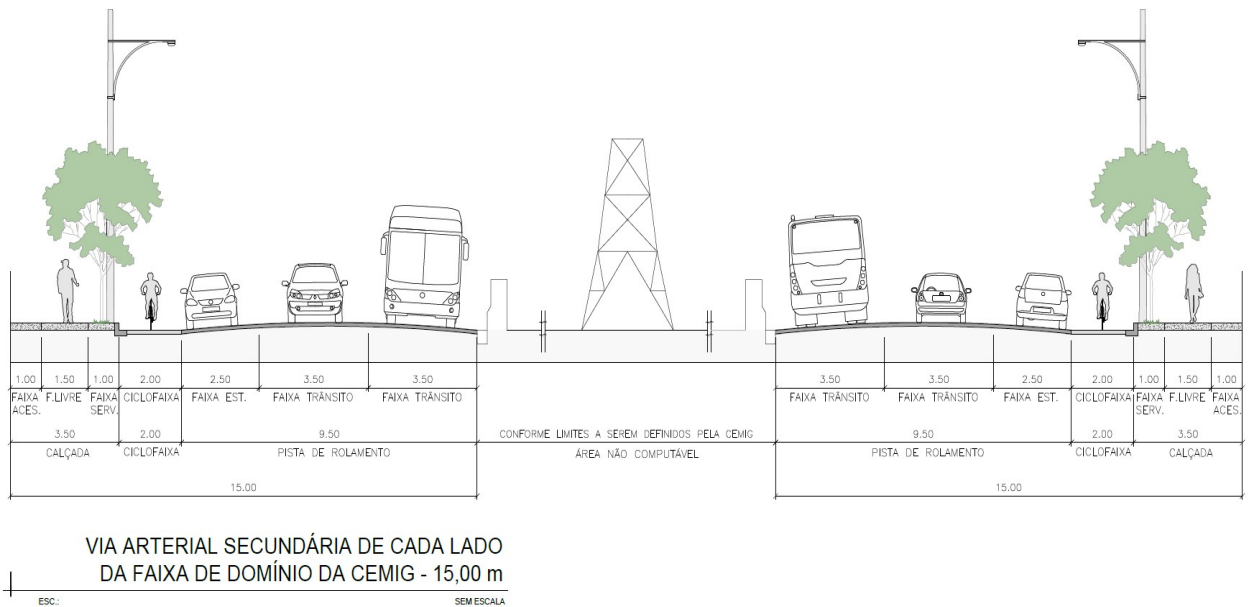
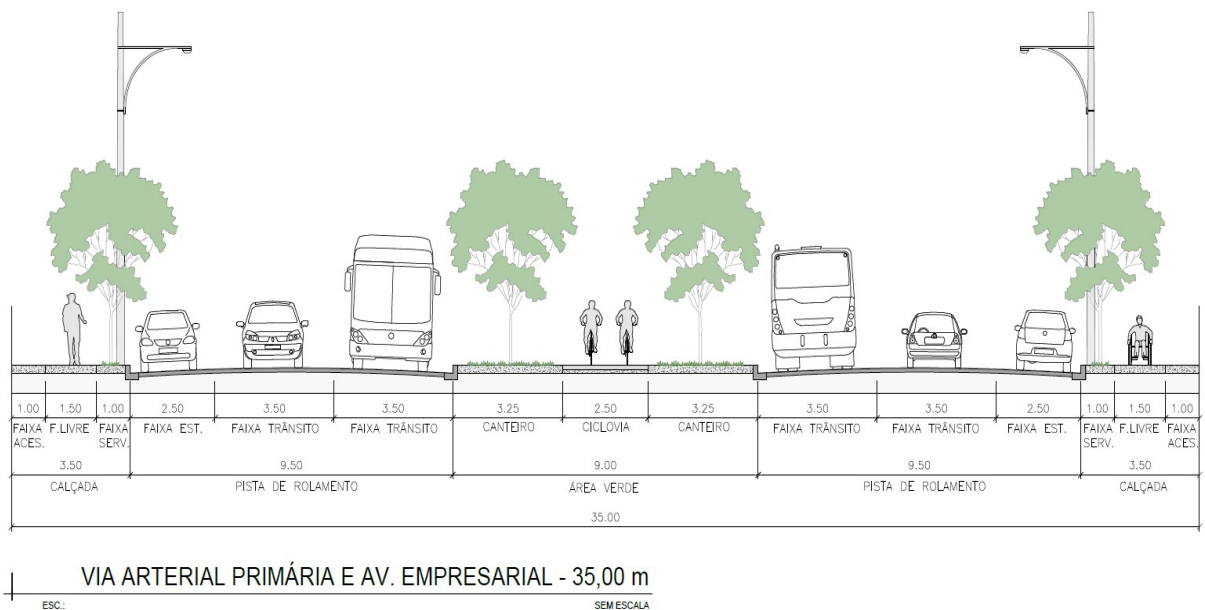


Figura 18: Seção Transversal da Via Arterial Primária e Av. Empresarial para Passeios Públicos com Faixa Verde



Assinado por 1 pessoa: RENATO SOARES DE FREITAS
 Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://campoflorido.1doc.com.br/verificacao/BB7D-84C7-E7EB-E9C7> e informe o código BB7D-84C7-E7EB-E9C7





Figura 19: Detalhamento do Alambrado

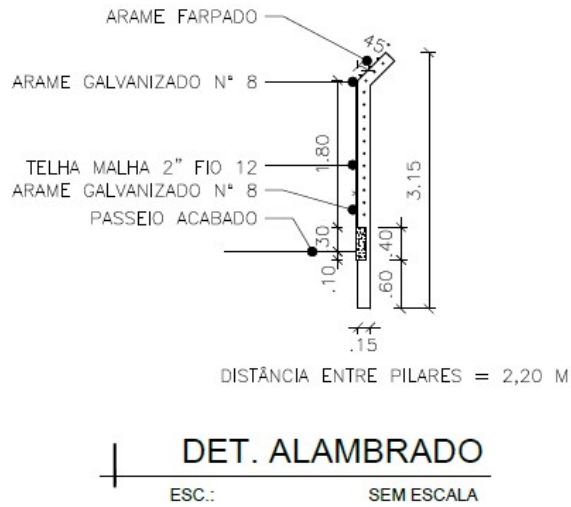


Figura 20: Concordância de Alinhamento

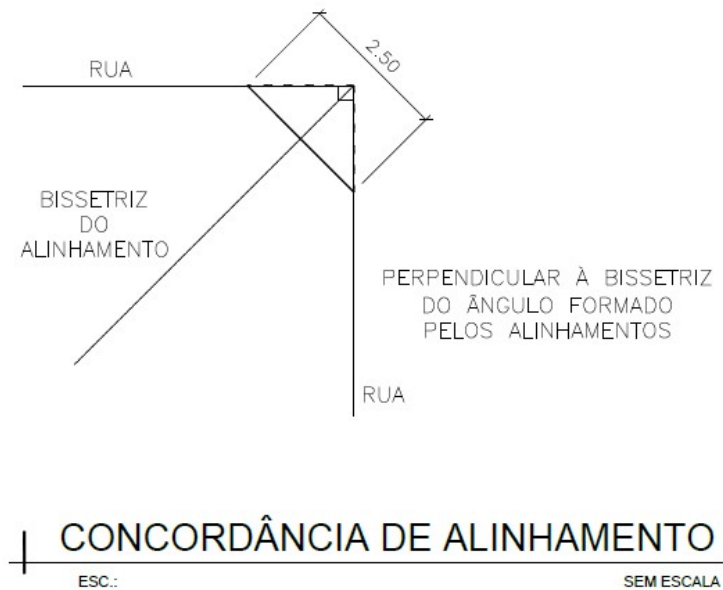




Figura 21: Retorno em Via Local Sem Saída – Modelo 1

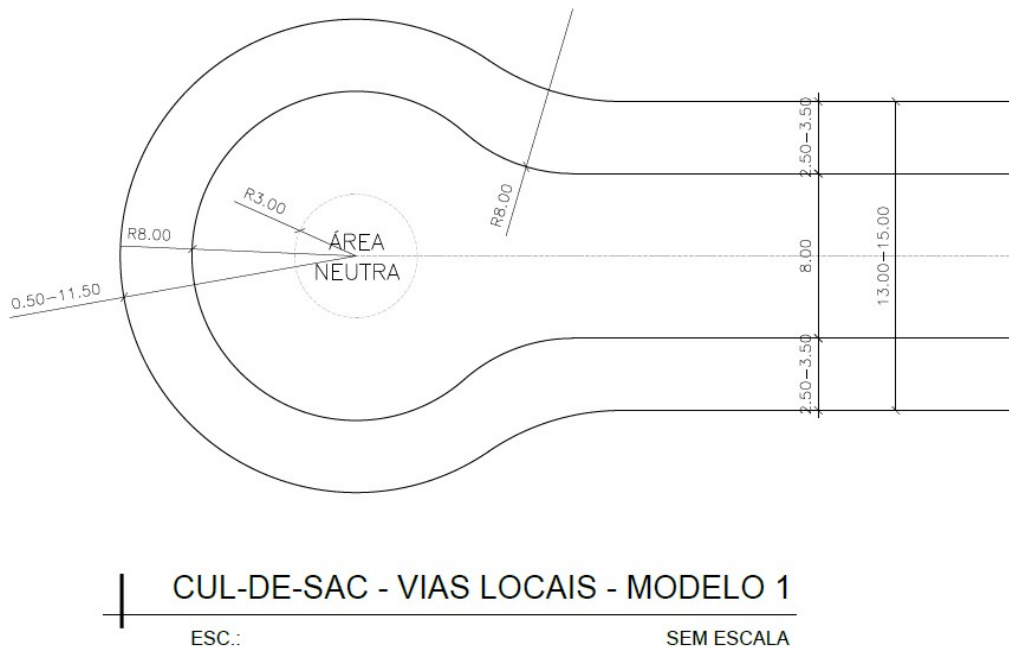


Figura 22: Retorno em Via Local Sem Saída - Modelo 2

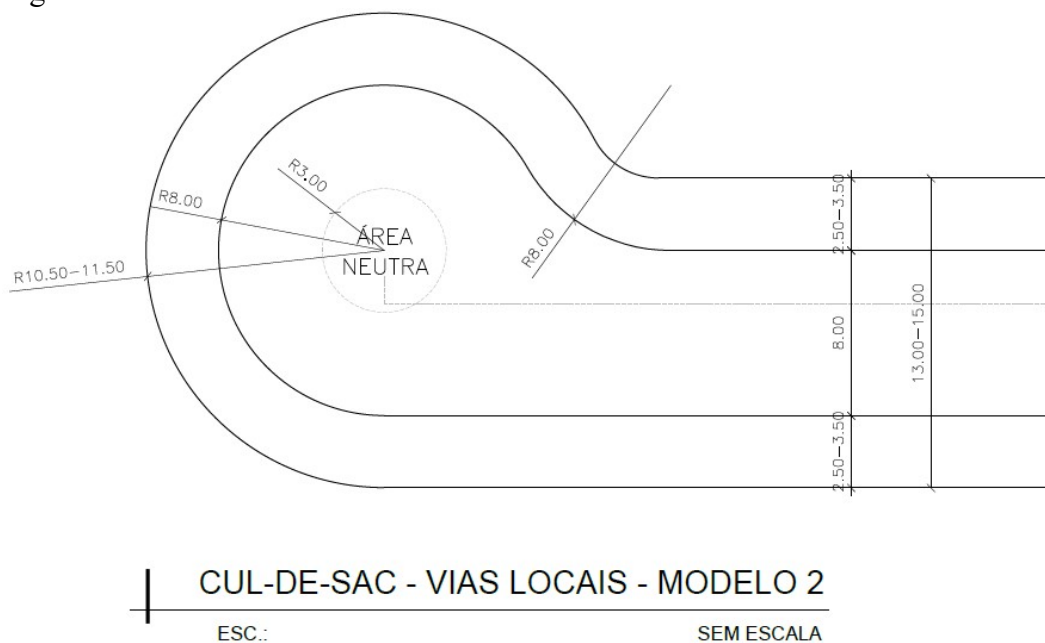
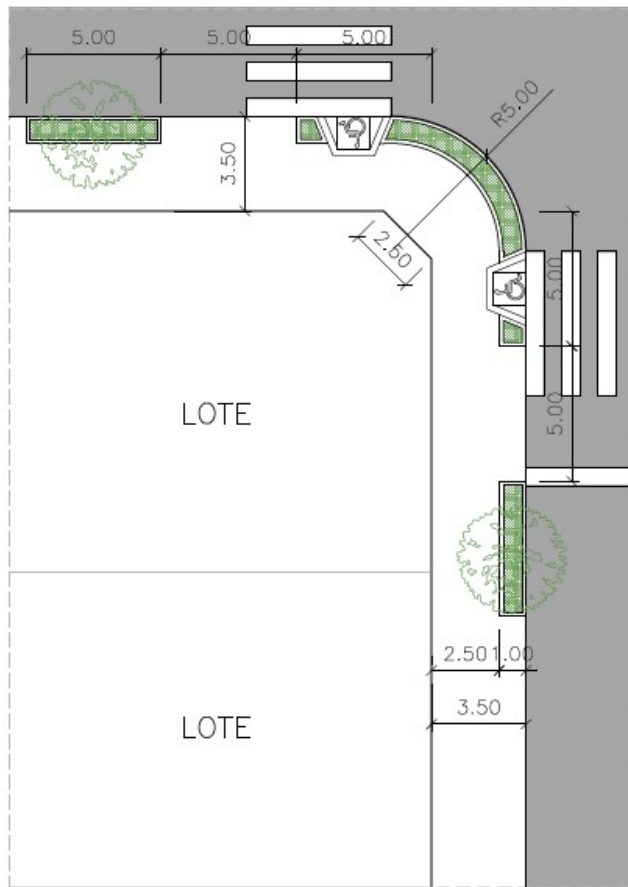




Figura 23: Detalhamento da Acessibilidade das Calçadas



DETALHAMENTO DE ACESSIBILIDADE DAS CALÇADAS

ESC.:

SEM ESCALA



ANEXO II
INFRAÇÕES E SANÇÕES
QUADRO 1 – SANÇÕES

Tema/ assunto	Ação	1ª sanção	2ª sanção	3ª sanção
Falta de requisitos urbanísticos – Via de acesso	notificação	multa leve a grave	cassação da licença, se houver	embargo da obra
Parcelamento em locais proibidos	_____	multa gravíssima e embargo		
Realizar raspagem predatória do solo	_____	multa grave	embargo	cassação da licença
Procedimentos administrativos – executar projeto sem solicitação de diretrizes	_____	embargo da obra		
Implantar projeto de parcelamento – sem aprovação	_____	multa gravíssima	Embargo	
Procedimentos administrativos – executar parcelamento sem o fornecimento de garantias	_____	multa gravíssima	Embargo	
Procedimentos administrativos – dar início às obras sem licença	_____	multa grave	Embargo	perda das garantias prestadas, se houver
Execução das obras – com falta de serviços de urbanização e infraestrutura	notificação	multa leve a grave	multa leve a grave	cassação da licença
	notificação	multa leve a gravíssima	cassação da licença	perda das garantias prestadas
	notificação	multa gravíssima	cassação da licença	perda das garantias prestadas



	notificação	multa leve a gravíssima	cassação da licença	perda das garantias prestadas
	notificação	multa leve a gravíssima	cassação da licença	perda das garantias prestadas
Execução das obras – sem o aviso movimento de terra	notificação	multa leve a grave	medidas atenuantes	
Execução das obras – não manter documentação no canteiro de obras	notificação	multa leve a grave		
Execução das obras – em desacordo com os projetos aprovados	notificação	multa grave a gravíssima	embargo	cassação de licença
Execução das obras – sem respeitar o cronograma de obras	notificação	multa grave a gravíssima	cassação da licença	perda das garantias prestadas
Execução das obras nos parcelamentos e condomínios urbanísticos – sem o passeio gramado	notificação	multa leve a grave		
Áreas de uso público – sem a manutenção durante o período de obras	notificação	multa leve a grave		
Procedimentos administrativos – não solicitar vistoria de conclusão das obras	notificação	multa leve a grave		
Procedimentos administrativos – comercializar lotes antes da aceitação do parcelamento	notificação	multa grave a gravíssima	cassação da licença	outras penalidades cabíveis
Execução das obras – sem a segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos		multa grave e embargo	cassação da licença	
Execução das obras – impossibilidade de reversão situação motivadora do embargo	notificação	cassação da licença		



Requisitos urbanísticos – dimensionamento de lotes desconformes	notificação	multa leve	multa grave	cassação da licença
Requisitos urbanísticos – dimensionamento de quadras desconformes	notificação	multa leve	multa grave	cassação da licença
Requisitos urbanísticos – destinação de áreas de uso público – não destinar as porcentagens estabelecidas	notificação	multa leve a grave	cassação da licença	
Requisitos urbanísticos – destinação de áreas de uso público – falsear as informações referentes às dimensões das áreas	notificação	multa leve a grave	cassação da licença	
Requisitos urbanísticos – destinação de áreas de uso público – destinar áreas impróprias a equipamentos comunitários	notificação	multa grave a gravíssima	cassação da licença	
Requisitos urbanísticos – sem a urbanização e arborização de vias e áreas verdes	notificação	multa leve a grave		
Requisitos urbanísticos – destinação de áreas de uso público – alterar a destinação das áreas de uso público	notificação	multa grave a gravíssima	cassação da licença	outras penalidades cabíveis
Requisitos urbanísticos – sistema viário desconforme	notificação	multa leve a grave		
Requisitos urbanísticos – sistema viário – executar pavimentação em desacordo com as especificações	notificação	multa grave a gravíssima		
Requisitos urbanísticos – sistema viário – não executar pavimentação nos passeios ou em desacordo com as especificações	notificação	multa leve a grave		



Requisitos urbanísticos – invasão de faixas de proteção ambiental	notificação	multa gravíssima	cassação da licença	embargo da obra
Requisitos urbanísticos – faixas de proteção dos Distritos Industriais e Eixos	notificação	multa leve a gravíssima	cassação da licença	embargo da obra
Requisitos urbanísticos – invasão das faixas de proteção das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão	notificação	multa grave a gravíssima	cassação da licença	embargo de obra
Requisitos urbanísticos – invasão de outras faixas de proteção	notificação	multa grave a gravíssima	cassação da licença	embargo da obra
Condomínios urbanísticos – executar sem atender a legislação municipal		multa grave e embargo da obra	cassação da licença, se houver	
Condomínios urbanísticos – sistema viário desconforme	notificação	multa grave a gravíssima	cassação da licença	embargo da obra
Condomínios urbanísticos – destinação de áreas de uso público desconforme	notificação	cassação da licença	embargo da obra	
Condomínios urbanísticos – área desconforme	notificação	embargo da obra	cassação da licença	
Condomínios urbanísticos – dimensionamento dos lotes desconformes	notificação	multa leve a grave	cassação da licença	embargo da obra
Condomínios urbanísticos – não doar área para equipamento comunitário ou opções previstas	notificação	multa grave a gravíssima	cassação da licença	embargo da obra
Condomínios urbanísticos – serviços de manutenção e conservação	notificação	multa leve a grave		
Condomínios urbanísticos – alterar a destinação das áreas de	notificação	multa grave a gravíssima		



uso comum				
Condomínios urbanísticos – impedir o acesso e ação de autoridades públicas e concessionárias de serviços	notificação	multa grave a gravíssima		
Loteamentos residenciais de acesso controlado – área total desconforme	notificação	embargo da obra	cassação da licença	
Loteamentos residenciais de acesso controlado – sistema viário desconforme	notificação	multa grave a gravíssima	cassação da licença	embargo da obra
Loteamentos residenciais de acesso controlado – destinação de áreas de uso público desconforme	notificação	cassação da licença	embargo da obra	
Loteamentos residenciais de acesso controlado – áreas verdes e lotes desconforme	notificação	multa leve a grave	cassação da licença	embargo da obra
Loteamentos residenciais de acesso controlado – não pagamento da contrapartida para fechamento	notificação	Multa grave	cassação da licença	embargo da obra
Loteamentos residenciais de acesso controlado – conservação e manutenção	notificação	multa leve a grave	revogação da concessão e abertura do loteamento	adoção de medidas compensatórias
Loteamentos residenciais de acesso controlado – impedir a ação de autoridades e concessionárias de serviços	notificação	Multa grave a gravíssima		



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CAMPO FLORIDO

Estado de Minas Gerais

Loteamento Empresarias – áreas de uso público, infraestrutura e contrapartida para fechamento desconformes	notificação	multa grave a gravíssima	Embargo	Cassação de licença
Pavimentação da faixa verde para plantio de árvores e ajardinamento nas calçadas	Notificação	Multa grave	Multa gravíssima	

ANEXO II
VALOR DAS SANÇÕES
QUADRO 2 – VALORES

VALOR DAS MULTAS	
MULTA LEVE	150 UFM
MULTA GRAVE	300UFM
MULTA GRAVÍSSIMA	600UFM



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: BB7D-84C7-E7EB-E9C7

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



RENATO SOARES DE FREITAS (CPF 769.XXX.XXX-49) em 22/03/2023 13:03:21 (GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: AC CONSULTI BRASIL RFB << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://campoflorido.1doc.com.br/verificacao/BB7D-84C7-E7EB-E9C7>