



Prefeitura Municipal de Santa Rita de Caldas

Estado de Minas Gerais

LEI n° 2096/2017 20 DE DEZEMBO DE 2017

“ REGULAMENTA A INSTALAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO VERDE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Faço saber que a Câmara Municipal de Santa Rita de Caldas, **APROVOU** e eu Prefeito Municipal, **SANCIONO** e **PROMULGO** a seguinte **LEI** :

Art. 1º - Fica regulamentado e aprovado as normas regimentais para a instalação e regularização de condomínio verde.

Art. 2º - Entende – se por condomínio verde o empreendimento que se estabelece em glebas de no mínimo 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), com lotes de área mínima de 1.000 m² (Um mil metros quadrados) e testada não inferior a 20,00 m (vinte metros), destinado a construção de edificações de uso residencial e em conformidade com as Leis Federais n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e n° 12.561, de 25 de maio de 2012.

Art. 3º - O condomínio deverá possuir fechamento em todo seu perímetro, sendo obrigatório a instalação de alambrado como o material empregado externamente com altura mínima de 2,00m. (dois metros), internamente fica a cargo do empreendedor o fechamento com muro, alambrado com ou sem cerca viva, desde que esteja previsto no contrato de compra e venda.

Art. 4º - O condomínio verde será constituído de 02 – (duas) partes distintas, a saber :

I- Partes de propriedade exclusiva – constitui cada lote que formará o conjunto do empreendimento e que se destinarão exclusivamente á implantação dos lotes.

II- Partes comuns – áreas comuns destinadas á implantação de vias de circulação, portaria, reservatórios de água, rede de distribuição de água, rede de energia elétrica, arborização, áreas verdes e/ou lazer e central de recolhimento de lixo em local de fácil acesso predeterminado pela Prefeitura.



Prefeitura Municipal de Santa Rita de Caldas

Estado de Minas Gerais

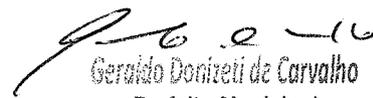
Art. 5º - O condomínio verde deverá estar inserido no perímetro urbano ou em áreas consideradas de expansão urbana através de lei, devendo ser realizada uma análise prévia pela Prefeitura e pelo Codema.

PARÁGRAFO ÚNICO – Poderão ser consideradas área de expansão urbana, glebas de terras que estejam inseridas numa faixa de no máximo 500 m. (quinhentos) metros de distância da linha que delimita o perímetro urbano.

Art. 6º - Nos condomínios verdes deverão ser observados os seguintes parâmetros :

- I- Área máxima a ser destinada aos lotes será de 65% (sessenta e cinco por cento) do total da área a ser loteada.
- II- O número máximo de 200 (duzentos) lotes;
- III- Deverá ser destinado 20% (vinte por cento) no mínimo, do total do condomínio como área para o sistema viário, e caso venha ocupar área inferior, a diferença deverá ser acrescida á área verde ou lazer ;
- IV- As ruas deverão possuir a largura mínima de 14,00 m. (quatorze metros), sendo 10,00 m (dez metros) de leito carroçável e calçadas com 2,00 m (dois metros) de ambos os lados do leito ;
- V- As vias deverão ser pavimentadas com CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado Quente) ou elementos inter travados, ambos executados conforme as normas técnicas ;
- VI- As calçadas deverão ser pavimentadas com material antiderrapante e considerar a faixa de passeio, livre de obstáculos, com 1,2 (um metro e vinte centímetros) de largura, o rebaixamento da guia poderá ser feito obedecendo o limite de 0,80 m. (oitenta centímetros) de largura e comprimento de 40% (quarenta por cento) da frente do lote, nos 60% (sessenta por cento) restantes poderão ser utilizados para a instalação de postes, árvores ou equipamentos de telecomunicações, fica proibido a instalação de lixeiras ou outro equipamento de uso exclusivo do proprietário do lote;
- VII- Deverão ser destinados 15% - (quinze por cento) no mínimo, do total do condomínio como área verde.

Art. 7º - O empreendimento somente poderá ser iniciado após a emissão do decreto de aprovação pelo Chefe do Executivo, depois do parecer favorável do Codema.


Gerardo Donizeti de Carvalho
Prefeito Municipal
Santa Rita de Caldas - MG



Prefeitura Municipal de Santa Rita de Caldas

Estado de Minas Gerais

§ 1º - Para a aprovação do Loteamento deverá ser apresentado os seguintes documentos :

- a-) Requerimento em nome do proprietário (s) do imóvel assinado;
- b-) Certidão de registro atualizada do imóvel em nome do proprietário (s);
- c-) Certidão vintenária do Cartório de Registro de Imóvel;
- d-) Certidão de prova de quitação de tributos municipais, estaduais e federais do imóvel;
- e-) Certidão de licenciamento ambiental para o empreendimento;
- f-) Comprovação de pagamento da Guia de arrecadação Municipal;
- g-) Cronograma físico e financeiro das infraestruturas a serem executadas;
- h-) Memorial de cálculo da rede de água pluvial;
- i-) Laudo geológico-geotécnico da área do imóvel acompanhado de sondagem de reconhecimento do mesmo com suas devidas ARTs e planta indicando os locais dos furos de sondage;
- j-) Cópia da minuta do contrato ou compromisso de venda dos lotes com todas as restrições que lhe é imposta;
- k-) Anuência do CODEMA quando houver necessidade de intervenção em área de preservação permanente;
- l-) Outorga de direito de uso de recursos hídricos;
- m-) Memorial descritivo do loteamento;
- n-) ART ou RRT dos serviços executados no loteamento.

§ 2º - Relação de projetos a serem apresentados :

- a-) Planta do levantamento planimétrico, com a indicação dos vértices e distância entre pontos, confrontações com a descrição em azimutes e coordenadas em UTM e elementos presentes na gleba. Exemplo : locação de nascentes, cursos d'água, lagoa, açudes, cobertura vegetal natural, rede elétrica, rede de gás natural, adutora de água ou qualquer outra que esteja locado no imóvel, caminhos, estradas, rodovias, área de servidão ou restrição de qualquer natureza que incida sobre o imóvel, etc;
- b-) Planta do levantamento altimétrico, com as indicações das curvas de nível da gleba e das mesmas após as modificações geradas pela terraplanagem, as curvas deverão ser representadas de metro em metro;
- c-) Planta demonstrativa de corte e aterro;
- d-) Planta do projeto de pavimentação, com indicação das dimensões das ruas e calçadas, com detalhes, espessuras das camadas dos materiais e indicação da inclinação das ruas;
- e-) Planta do projeto de drenagem, contendo as caixas de captação, rede, caixas de desaceleração e detalhes;
- f-) Projeto de tratamento do esgoto individualizado ou coletivo com detalhes;



Prefeitura Municipal de Santa Rita de Caldas

Estado de Minas Gerais

- g-) Projeto de rede de abastecimento com o local de captação, se houver, com detalhes;
- h-) Projeto de rede elétrica e iluminação;
- i-) Projeto de arborização;
- j-) Projeto de divisão de lotes.

Art. 8º - Com relação á utilização dos lotes deverão ser observadas as seguintes disposições :

- I- A ocupação com construção : 50% (cinquenta por cento) do total da área do lote.
- II- O aproveitamento : 1,0x (uma vez) a área total do lote;
- III- A área permeável : 20% (vinte por cento) do total lote;
- IV- O afastamento frontal em relação á testada do lote deverá ser no mínimo de 5,00 m (cinco metros).

Art. 9º - As edificações somente poderão ser iniciadas após a conclusão de toda a infraestrutura e emissão da licença de construção pela Prefeitura Municipal e, após a conclusão deverá ser realizada vistoria para a emissão de certidão de construção e de habite – se pela Prefeitura Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO – As edificações deverão obedecer às legislações municipais, estaduais e federais.

Art. 10º - Toda manutenção do condomínio verde é de exclusiva responsabilidade dos proprietários, não suportando a Prefeitura do Município de Santa Rita de Caldas qualquer tipo de serviço dentro do empreendimento, com exceção da coleta de lixo.

Art. 11º - Fica sob a responsabilidade do empreendedor o estudo sobre os impactos ambiental e de vizinhança decorrente do loteamento, bem com pela implantação do projeto de eventual recuperação de área degradada, se detectada, na conformidade da Lei Federal nº 12.561, de 25 de maio de 2012 e da Medida Provisória 571.

PARÁGRAFO ÚNICO – Não será permitida a construção e instalação de condomínios verdes :

- I – Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundação;


Geraldo Donizeti de Carvalho
Prefeito Municipal
Santa Rita de Caldas - MG



Prefeitura Municipal de Santa Rita de Caldas

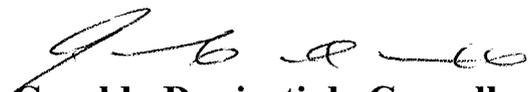
Estado de Minas Gerais

- II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV – em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habilitação;
- V – em áreas que ofereçam riscos geográficos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI – em áreas de preservação permanente e áreas de reservas legais registradas;
- VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VIII – em áreas sem condições de acesso por via oficial ou sem infraestrutura adequada.

Art. 12º - Serão regularizados os empreendimentos já consolidados até a data da publicação desta lei. O processo de regularização contemplará a execução das disposições desta lei, que deverá ser demonstrado através de cronograma de obras, com prazo máximo de execução de dois anos.

Art. 13º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação e ficam revogadas todas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Santa Rita de Caldas – MG., aos
20 de dezembro de 2017.


Geraldo Donizeti de Carvalho
Prefeito Municipal