

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

Varginha, 06 de agosto de 2024.

Ofício nº 31/2024

Assunto : Encaminha Projeto de Lei

Serviço : Secretaria Geral

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

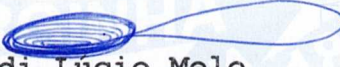
Encaminhamos a esse Poder Legislativo o Projeto de Lei que **ALTERA A REDAÇÃO DO INCISO I, DO ARTIGO 112, E ALÍNEA "B" do INCISO III, DO ARTIGO 115, AMBOS DA LEI MUNICIPAL Nº 7.166 DE 07 DE NOVEMBRO DE 2023.**

O presente Projeto de Lei tem por escopo promover ajustes na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo, especificamente no quesito tamanho mínimo de lote em novos chacreamentos a serem implementados no Município, estabelecidos na Lei Municipal nº 7.166 de 07 de novembro de 2023.

Considerando a necessidade de adequação normativa às realidades práticas locais, é de relevância pública a alteração proposta na Lei Municipal nº 7.166/2023. São estas as justificativas, em síntese, que ensejaram a apresentação do presente Projeto de Lei para deliberação dessa E. Casa Legislativa, pelo que requeremos a sua aprovação unânime.

Com nossas cordiais saudações, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



Vérdi Lúcio Melo  
Prefeito Municipal

EXMO SR.  
APOLIANO DE JESUS RIOS  
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL  
N E S T A

# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

1

PROJETO DE LEI N°...

**ALTERA A REDAÇÃO DO INCISO I, DO ARTIGO 112, E ALÍNEA "B" DO INCISO III, DO ARTIGO 115, AMBOS DA LEI MUNICIPAL N° 7.166 DE 07 DE NOVEMBRO DE 2023.**

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal,

## **A P R O V A :**

**Art. 1º** Fica alterado o inciso I, do artigo 112 da Lei Municipal nº 7.166/2023, de forma que passa a ter a seguinte redação:

### **Art. 112 (...)**

**I** - Área mínima dos lotes (chácaras) de 750m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área total e testada mínima de 20m (vinte metros).

**Art. 2º** Fica alterada a alínea "b" do inciso III, do artigo 115, da Lei Municipal nº 7.166/2023, de forma que passa a ter a seguinte redação:

### **Art. 115 (...)**

**(...)**

#### **III (...)**

**b)** 3m (três metros) em relação às divisas laterais.




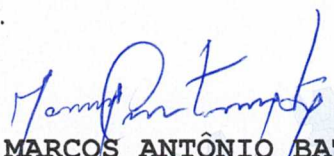
# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA


2

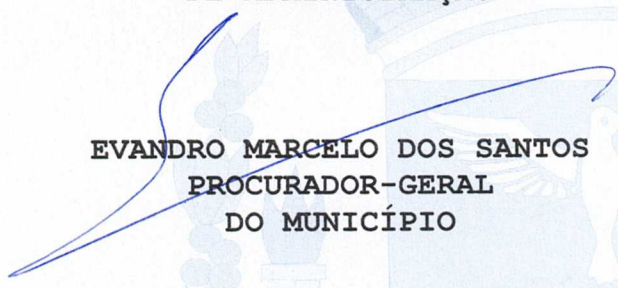
**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

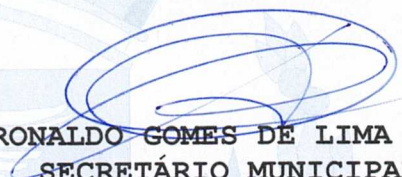
Prefeitura do Município de Varginha, 06 de agosto de 2024.

  
**VÉRDI LÚCIO MELO**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

  
**MARCOS ANTÔNIO BATISTA**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL**  
**DE ADMINISTRAÇÃO**

  
**CARLOS HONÓRIO OTTONI JÚNIOR**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL**  
**DE GOVERNO**

  
**EVANDRO MARCELO DOS SANTOS**  
**PROCURADOR-GERAL**  
**DO MUNICÍPIO**

  
**RONALDO GOMES DE LIMA JÚNIOR**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE**  
**PLANEJAMENTO URBANO**

LEI N° 7.166, DE 07 DE NOVEMBRO DE 2023.

**INSTITUI NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA O  
PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO  
MUNICÍPIO DE VARGINHA, E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei,

**TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei tem por objetivo estabelecer as normas e as condições para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano no Município de Varginha, em atendimento ao comando contido no art 231, § 2º, I do Plano Diretor do Município de Varginha.

**Art. 2º** As normas contidas nesta Lei são complementares às normas relativas ao ordenamento territorial e aos instrumentos de política urbana, previstas respectivamente nos Títulos III e IV da Parte I do Plano Diretor do Município de Varginha e com elas devem ser compatíveis.

**Art. 3º** São bases fundamentais desta Lei as normas expressas na Constituição Federal de 1988, na Lei Orgânica do Município de Varginha, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações posteriores (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), na Lei 10.406/2002 - Código Civil, no Plano Diretor do Município de Varginha e nas legislações ambientais federal, estadual e municipal.

**Art. 4º** Para efeito de aplicação desta Lei, são adotados os conceitos de termos técnicos contidos no Anexo I.



parcelamento do solo denominados chacreamentos e similares que comprovadamente forem consolidados e integrarem programa de regularização fundiária urbana conduzido pelo poder Executivo Municipal, estão dispensados de cumprir os requisitos previstos neste capítulo.

**Art. 111.** A Regularização Fundiária Urbana (REURB) dos empreendimentos previstos no artigo anterior, poderá ser requerida segundo as determinações da Lei Municipal 6.964 de 12 de abril de 2022, enquanto durar sua vigência.

**Parágrafo único.** O Município deverá realizar ações de fiscalização para identificar os empreendimentos passíveis de regularização fundiária urbana localizados nas ZUEC e notificar os seus responsáveis para a adoção das medidas e procedimentos necessários à promoção da regularização fundiária urbana, sem prejuízo da aplicação de sanções administrativas caso sejam constatadas infrações às normas urbanísticas e/ou ambientais do Município de Varginha.

**Art. 112.** Os novos chacreamentos a serem implantados nas ZUEC como empreendimentos de parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos no art. 7º e seus parágrafos desta Lei, deverão atender aos seguintes requisitos:

**I.** Área mínima dos lotes (chácaras) de 1.000 m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados) de área total e testada mínima de 20 m (vinte metros);

**II.** Destinação de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba parcelada para a implantação de equipamentos públicos e comunitários e de espaços livres de uso público a serem transferidas ao domínio municipal a partir do registro do parcelamento, sendo, no mínimo:

**a.** 5% (cinco por cento) destinados a equipamentos públicos e comunitários;

**b.** 10% (dez por cento) destinados a área verde.

**III.** A área destinada a equipamento público comunitário deverá apresentar declividade natural do terreno menor ou igual a 30% (trinta por cento);

**IV.** Reserva de uma faixa não edificante de 09 m (nove metros) a partir do eixo das estradas/rodovias, conforme art. 4º, inciso IV da Lei Municipal 5.949 de 23 de dezembro de 2014;

**V.** Implantação das vias de circulação e acesso aos lotes (chácaras) do parcelamento do solo, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

**VI.** Implantação de sinalização das vias,



que deverão ser calçadas ou cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

**VII.** Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

**VIII.** Obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

**IX.** Implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa com projetos elaborados conforme normas da concessionária do serviço público respectivo, com redes de água abaixo de 100 mm (cem milímetros), executadas nas calçadas;

**X.** Implantação de sistema coletor de esgoto doméstico, de acordo com as normas ambientais vigentes;

**XI.** Implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela concessionária do serviço público respectivo;

**XII.** Implantação de serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico.

**Parágrafo único.** a área prevista na alínea "a" do inciso II deste artigo deverá ser localizada fora da área de fechamento do condomínio e com frente para via oficial.

**Art. 113.** As vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei.

**Art. 114.** Os empreendimentos de chacreamento deverão ser implantados na modalidade de "condomínio de lotes" prevista na Seção IV do Capítulo I deste Título e atender às respectivas exigências e procedimentos para o seu licenciamento.

**Parágrafo único.** Em se tratando de chacreamento em ZUEC, o condomínio de lotes poderá ser instituído em área que não foi previamente objeto de parcelamento de solo.

**Art. 115.** As edificações a serem implantadas em lotes (chácaras) localizados na ZUEC deverão atender aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I.** Taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- II.** Edificações com gabarito máximo igual a 6m (seis metros);
- III.** Afastamentos mínimos em relação



à construção:

- a. 5 m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal;
- b. 5 m (cinco metros) em relação às divisas laterais.

**IV.** Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

**V.** Taxa de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, sendo:

- a. 30% (trinta por cento) ou mais com cobertura vegetal;
- b. Até 20% (vinte por cento) com piso permeável.

**VI.** Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais.

**Art. 116.** Naquilo que não contrariar as disposições específicas contidas neste Capítulo, ao parcelamento, ocupação e uso do solo nas áreas de ZUEC aplicam-se todas demais disposições previstas nesta Lei.

### **TÍTULO III - DA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**

#### **CAPÍTULO I - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DE EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES DE IMPACTO**

**Art. 117.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), instituído no Capítulo I do Título IV da Parte I (artigos 191 a 197) do Plano Diretor do Município de Varginha, deve ser aplicado observando-se as normas complementares previstas nesta Lei.

**Art. 118.** Submetem-se a licenciamento urbanístico diferenciado pelo CONCIDADE e dependem da elaboração do EIV para obter a licença ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, os empreendimentos e atividades de impacto urbanístico previstos no Capítulo VI do Título III da Parte I (artigos 184 a 189) do Plano Diretor do Município de Varginha.

**§ 1º** Ficam submetidos a licenciamento urbanístico diferenciado os empreendimentos que, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, causem potencial impacto urbanístico ou ambiental, com efeitos potencialmente