



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO PRETO-MG

LEI MUNICIPAL Nº 1.534/2019

Estabelece a zona de expansão urbana no município, identifica as estradas vicinais e núcleos urbanos e estabelece a legislação para uso e ocupação do solo destas áreas.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE RIO PRETO** aprova e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º - Esta Lei, promovendo o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, visa, dentre outros, os seguintes objetivos:

I - evitar adensamento populacional excessivo, desproporcional ou superior à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários;

II - evitar o desperdício ou a improdutiva aplicação de recursos financeiros públicos na execução de obras, serviços ou investimentos em áreas não prioritárias ou não se aproveitando as vantagens decorrentes de externalidades econômicas;

III - possibilitar à população o acesso fácil aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

IV - facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos;

V - ordenar o crescimento do município, especificamente em sua zona rural e vias de acessos – estradas vicinais, aos seus povoados, buscando a preservação ambiental e sustentabilidade.

VI - Incentivar o desenvolvimento do turismo e atividades sustentáveis do solo no entorno do Parque Estadual Serra Negra da Mantiqueira.

Art. 2º - O Perímetro Urbano da sede do Município de Rio Preto, fica delimitado iniciando-se às margens do Rio Preto, passando pelo pontilhão do córrego das Pedras, seguindo em linha reta até encontrar o entroncamento entre a estrada vicinal que leva ao povoado de Funil e a estrada vicinal que leva a localidade de São Jorge, daí seguindo também em linha reta, até encontrar novamente com o Rio Preto, na direção da entrada da sede da Fazenda São José.

Art. 3º - São criados 07 (sete) núcleos urbanos nos povoados de São Cristóvão, São Luiz, Porto dos Índios, Encruzilhada, São Pedro do Taguá, Funil, e Santo Antonio das Varejas, conforme mapa nos anexos II e III desta lei e com os seguintes limites:



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO PRETO-MG

I – O perímetro urbano dos núcleos urbanos de São Cristóvão, São Luiz, Porto dos Índios, Encruzilhada, São Pedro do Taguá e Santo Antônio das Varejas será delimitado pela linha imaginária de uma circunferência com raio de 500,00m (quinhentos metros), medido a partir da Igreja de cada povoado.

II - O perímetro urbano do núcleo urbano do Funil será delimitado pela linha imaginária de uma circunferência com raio de 500,00m – quinhentos metros, medido a partir da escola da localidade.

Art. 4º - As áreas laterais às estradas vicinais, limitadas por uma faixa paralela com distância de **2.000,00m (dois mil metros)**, medidos a partir do eixo destas estradas de acesso a estes núcleos urbanos e a outros municípios, denominadas no Anexo I e figuradas nos anexos II e III desta lei, passam a ser consideradas Zonas de Expansão Urbana – ZEU (**MODIFICADO POR EMENDA VERBAL**).

Art. 5º - As glebas que estiverem nestas ZEUs, totalmente ou parcialmente, poderão ser loteadas ou desmembradas, desde que atendidas as seguintes condições:

I - reserva de uma faixa não edificável de 8,00m (oito metros), medidas a partir do eixo da via, reservada para futuro alargamento, devendo esta área servir apenas como jardinagem e acesso ao terreno e não computando na área mínima exigida para o lote.

II - a área e a testada mínima dos novos parcelamentos nas estradas vicinais será de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e 12,00m (doze metros), respectivamente.

III - apresentar solução para o abastecimento de água potável, esgoto sanitário, águas pluviais, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, para aprovação do órgão competente da Prefeitura.

IV - as redes de esgoto sanitário não podem escoar diretamente para o leito dos córregos, devendo ser utilizadas fossas sépticas ou estação de tratamento.

V - A perfuração de poços-artesianos ou semi-artesianos dependerá de prévia autorização dos órgãos públicos competentes.

VI - as novas vias deverão ser implantadas com meio-fio instalado, ser asfaltadas, calçadas com pedra amarrada ou bloquete, ou ensaibradas, e com obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico e arborização.

VII - a área e a testada mínima dos novos parcelamentos dentro do perímetro do núcleo urbano será de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e 10,00m (dez metros), respectivamente.

VIII - Os parcelamentos que comprovado por documentos, foram realizados até dezembro de 2018, poderão ter a área e a testada aceitas diferente do estabelecido, se avaliadas tecnicamente viáveis pelo setor técnico do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO PRETO-MG

§ 1º - O loteamento, após o seu devido registro na Prefeitura Municipal de Rio Preto-MG, terá isenção do pagamento do IPTU por um prazo de até 10 (dez) anos. Os lotes vendidos, a partir da lavratura das respectivas escrituras de compra e venda em cartório, passarão automaticamente para o regime de cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do município.

§ 2º - As glebas que tiverem parte de sua área externa a esta ZEU, passam a integrar totalmente a ZEU, passando o limite da ZEU a ser o perímetro da gleba.

§ 3º - Para trechos das vias com declividades acima de 18% (dezoito por cento) a municipalidade poderá exigir a sua pavimentação com asfalto, pedra amarrada ou bloquete.

§ 4º - Quando de desmembramentos em estradas vicinais, a solução de iluminação pública, pode ser dispensada, a critério dos órgãos técnicos da Prefeitura.

Art. 6º - Nos terrenos com frente para as estradas vicinais serão autorizadas edificações de até 02 (dois) pavimentos, para uso residencial, comercial e serviço, institucional e industrial.

§ 1º - Poderá ser admitido o uso misto, exceto com o uso industrial.

§ 2º - O número de unidades residenciais por lote será no máximo de 02 (duas), unidades independentes, respeitando-se a proporção mínima de 01 (uma) unidade por 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de área de terreno não se considerando as edificações de dependências.

§ 3º - Quando da construção de pousadas, hotéis, ou similares, as dependências não são consideradas na limitação de edificações por lote.

§ 4º - Serão autorizadas o funcionamento de indústrias somente após a apresentação do licenciamento ambiental obedecendo as normas municipais, estaduais e federais pertinentes.

Art. 7º - Nos loteamentos a serem aprovados, serão autorizadas edificações de no máximo 02 (dois) pavimentos, para usos residenciais, institucionais, comerciais e serviços, respeitando-se a proporção mínima de 01 (uma) unidade por 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de área de terreno.

Art. 8º - As áreas laterais a MG-353 a partir do centro urbano do município até a divisa com o município de Santa Barbara do Monte Verde, limitadas por uma faixa paralela com distância de **2.000,00m (dois mil metros)** medidos a partir do eixo da rodovia, também passam a ser Zona de Expansão Urbana - ZEU conforme os anexos II e III desta lei. **(MODIFICADO POR EMENDA VERBAL)**

Art. 9º - As glebas que estiverem nesta ZEU, totalmente ou parcialmente, poderão ser loteadas ou desmembradas, desde que atendidas as seguintes condições:

I - reserva de uma faixa não edificável de 15,00 (quinze metros) reservada para futuro alargamento, medidas a partir faixa de domínio, devendo esta área servir apenas



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO PRETO-MG

como jardinagem e acesso ao terreno, cujo projeto de acesso deverá ser aprovado pelo órgão estadual responsável.

II - a área e a testada mínimas dos desmembramentos com frente para a MG-353 será de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e 15,00m (quinze metros) respectivamente.

III - Serão autorizados nesta ZEU todos os usos permitidos no centro urbano do município.

Parágrafo único - Deverão ainda ser observados para esta ZEU, os incisos de III a VIII, do §1º ao §4º, do artigo 5º.

Art. 10 - A taxa de ocupação máxima para construções nesta área de expansão urbana é de 60% (sessenta por cento) e a taxa de impermeabilização máxima permitida é de 70% (setenta por cento).

§ 1º- O afastamento lateral mínimo a ser observado é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º- O recuo frontal mínimo para edificações nas estradas vicinais é de 8,00m (oito metros) medidos a partir do eixo da via, e para vias internas de loteamentos será de 3,00m (três metros).

Art. 11 - A Prefeitura não aprovará loteamento de glebas nestas zonas de expansão urbana cuja realização exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, salvo se tais obras e serviços forem executados pelo loteador às suas próprias custas e se a gleba localizar-se em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal.

Parágrafo único - Na hipótese de concordar com a execução das obras e serviços a que alude este artigo, o loteador deverá firmar termo de compromisso e oferecer caução idônea e suficiente para a completa e perfeita execução de tais obras pela Prefeitura, na hipótese de descumprir sua obrigação.

Art. 12º - A alteração do regime de cobrança de Imposto Territorial Rural - ITR das glebas não loteadas, integrantes destas ZEUs para o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, somente poderá ocorrer por solicitação expressa de seus proprietários ou após aprovação de parcelamento destas áreas, obedecido o estabelecido no artigo 5º, parágrafo 1º.

Art. 13 - Os condomínios de lotes, horizontais edifícios e loteamentos, poderão estabelecer normas internas de uso e ocupação do solo através de convenção própria, que serão respeitadas na aprovação de projetos de edificações e licenciamento de atividades, sem prejuízo de aplicação das normas municipais.

Art. 14 – Aplicam-se subsidiariamente a esta Lei, as disposições contidas nas Leis Municipais nº 799/92 (Código Administrativo de Rio Preto); Lei nº 800/92 (Código de Obras do Município de Rio Preto) e Lei nº 802/92 (Lei de Zoneamento e Uso do Solo do Município de Rio Preto), para o uso e ocupação do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO PRETO-MG

Art. 15 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16 - Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto 006/2017, naquilo em que forem conflitantes.

Rio Preto, 29 de abril de 2019.

Inácio de Loyola Machado Ferreira
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO PRETO-MG

Anexo I

Denominação das Estradas Vicinais

Denominação	Estrada
RP-P001	- Liga a MG 353 ao núcleo urbano de Porto dos Índios
RP-P002	- Liga o município sede aos núcleos urbanos de Santo Antônio das Varejas, do Funil e Encruzilhada e vai até a divisa com o município de Bom Jardim de Minas
RP-P003	- Liga o município sede ao núcleo urbano de São Cristóvão
RP-S004	- Liga a RP-P001, em direção leste até a divisa com o município de Santa Bárbara de Monte Verde
RP-S005	- Liga a RP-P002 ao município de Santa Bárbara de Monte Verde, no povoado de Três Cruzes
RP-S006	- Liga a RP-P002 ao município de Santa Bárbara de Monte Verde, no povoado de Três Cruzes
RP-S007	- Liga a RP-P002, a partir do núcleo urbano de Encruzilhada, ao município de Olaria
RP-S008	- Liga a RP-P002 ao Sítio São Basílio, em direção oeste do município
RP-S009	- Liga o núcleo urbano de Santo Antônio das Varejas ao Mato Limpo
RP-S010	- Liga a RP-P003, próximo ao núcleo urbano de São Cristóvão, ao município de Santa Rita do Jacutinga

- RP-P - Estrada Vicinal Principal

- RP-S - Estrada Vicinal Secundária