

LEI Nº 682/84

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A execução de qualquer parcelamento do solo urbano no Município de João Monlevade dependerá de aprovação da PREFEITURA MUNICIPAL, obedecido o disposto nesta Lei, na Lei de Zoneamento e na Legislação Federal e Estadual pertinente.

Art. 2º - O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou desdobro.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes desatinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se desdobro a subdivisão do lote resultante de área já parcelada.

Art. 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

Art. 4º - Toda e qualquer mudança de uso rural para fins urbanos dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal, ouvido previamente o INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA).

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento de solo:

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

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não propiciem a edificação.

CAPÍTULO II DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS

SEÇÃO I DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 6º - Na elaboração de projeto de parcelamento do solo, as áreas e dimensões mínimas dos lotes deverão obedecer ao disposto na Lei de Zoneamento.

Art. 7º - As áreas destinadas ao uso público, ao sistema de circulação e as destinadas à implantação de equipamentos comunitários, bem como os espaços livres à densidade de ocupação prevista para a gleba, e não poderão, constituir em seu todo, parcela inferior a 35% (trinta e cinco por cento), de área total a ser loteada.

§ 1º - São considerados equipamentos comunitários, para efeito desta Lei, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e abastecimento alimentar.

§ 2º - A percentagem de área destinada à implantação de equipamentos comunitários não poderá ser inferior a 5% da área total da gleba a ser loteada.

§ 3º - A percentagem de áreas livres não poderá ser inferior a 10% da área total da gleba a ser loteada.

Art. 8º - Caberá ao loteador a execução das seguintes obras:

- I** - Abertura, terraplanagem e recobrimento das vias de circulação e praças;
- II** - Demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com respectivos marcos de nivelamento e alinhamento;
- III** - Meio-Fios;
- IV** - Rede de escoamento de águas pluviais, incluindo trechos de calçamento ou outro tipo de pavimento, necessário à proteção de ruas quanto a erosões provocadas por águas pluviais, especificados no Projeto de Drenagem;
- V** - Rede de abastecimento de água potável, com reservação;
- VI** - Rede de escoamento sanitário;
- VII** - Iluminação Pública;

§ 1º - Os marcos referidos nos itens I e II, do presente artigo deverão ser de concreto, de acordo com especificações do Departamento de Obras da Prefeitura Municipal, ficando, quando colocado, pelo menos 15 cm acima do nível do solo e 20 cm enterrados.

§ 2º - Consideram-se, para efeito deste artigo, as seguintes classes de loteamento, com obras mínimas a serem executadas:

a) Loteamento Classe A:

Cumprimento dos itens:

Item I - Com recobrimento primário de asfalto ou calçamento.

Itens . II, III, IV, V, VI e VII completos.

b) Loteamento Classe B:

Cumprimento dos itens:

I - Com encascalhamento das vias:

Itens: II, III, IV, V, VI e VII completos.

c) Loteamento Classe C:

Item I, sem recobrimento primário;

Item II, completo;

Item III, conforme item da Lei;

Item IV, só será liberado a planta depois de concluídos os itens I, II e IV desta Lei.

- d) Loteamento Classe D:**
Item I, sem recobrimento primário;
Item II, completo.

§ 3º - Considera-se para efeito deste item, a seguinte classificação dos loteamentos existentes:

- a) Loteamento Classe A:**
Mangabeiras, Pinheiros, Aclimação.

- b) Loteamento Classe B:**
Cidade Nova, Campos Elíseos, Palmares e Palmeiras.

- c) Loteamento Classe C:**
Petrópolis e Sion.

- d) Loteamento Classe D:**
Ernestina Graciana e Teresópolis.

§ 4º - Para efeito de cumprimento das exigências deste artigo, a aprovação de plantas e conseqüentemente a liberação de quaisquer documentos referentes às construções de edificações no loteamento, somente serão feitas após conclusão das seguintes obras, por classes de loteamento:

- a) Loteamento Classe A:** cumprimento de todos os itens, menos iluminação;
b) Loteamento Classe B: cumprimento dos itens I, II, III e IV.
c) Loteamento Classe C: cumprimento dos itens I e II;
d) Loteamento Classe D: cumprimento dos itens I e II.

§ 5º - Para cumprimento do item VII, ILUMINAÇÃO PÚBLICA - poderão ser usados convênios entre Prefeitura e CEMIG, com o ressarcimento das despesas da Prefeitura, por parte do loteador.

§ 6º - Para cumprimento do item V - REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA - a Prefeitura poderá ceder reservatório caso já exista reservatório com capacidade suficiente para atender o loteamento, sem prejuízo de atendimento de regiões já urbanizadas."

**Artigo 8º, seus parágrafos e itens modificados pela Lei 705/85.*

Art. 9º - Ao longo das águas correntes e das faixas de domínio das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa NON AEDIFICANDI de (no mínimo) 15m (quinze metros) de cada lado, prevalecendo exigências de Legislação específica.

SEÇÃO II

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E QUADRAS

Art. 10 - A abertura de qualquer via ou logradouro público dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 11 - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias oficiais adjacentes, implantadas ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 12 - As dimensões da pista de rolamento e do passeio devem ajustar-se à natureza, ao tipo de uso à densidade das áreas servidas, de acordo com as seguintes especificações:

I - Vias Principais:

- A)** Largura mínima da pista de rolamento: 14,00 m (quatorze metros)
- B)** Largura mínima do passeio: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros)
- C)** Rampa máxima: 12%

II - Vias Secundárias:

- A)** Largura mínima da pista de rolamento . 7,00 m (sete metros)
- B)** Largura mínima do passeio: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros)
- C)** Rampa máxima: 20%

§ 1º - A declividade mínima das vias será de 0,5% no sentido transversal, medida do eixo da faixa de rolamento até o meio-fio.

§ 2º - A rampa mínima das vias será de 1,5%.

Art. 13 - Serão permitidas vias secundárias sem saída, desde que providas de praça de retorno na extremidade.

Parágrafo Único - A conformação das praças de retorno a que se refere este artigo deverá permitir a inscrição de um círculo de, no mínimo, 18,00 m (dezoito metros) de diâmetro.

Art. 14 - A via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura Municipal, não poderá ter largura inferior a esta, ainda que por sua função e características possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 15 - Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, a Prefeitura Municipal poderá exigir a execução de muros de arrimo, conforme o caso, às expensas do locador.

Art. 16 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400,00 m (quatrocentos metros).

Art. 17 - As quadras de comprimento igual ou superior a pelo menos, de 100,00 m (cem metros) em 100,00 m (cem metros), observados os seguintes requisitos:

- I** - Não sirvam como único acesso aos lotes;
- II** - Sejam pavimentadas e providas de rede de escoamento de águas pluviais;
- III** - Sejam providas de escadarias, quando tiverem rampas superiores a 30%.

CAPÍTULO III DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

SEÇÃO I DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 1º - Antes da elaboração definitiva do projeto de parcelamento, o interessado poderá solicitar consulta prévia à Prefeitura Municipal, para orientação quanto às diretrizes do uso do solo, do traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento em duas vias da planta do imóvel, na escala de 1:1000, contendo:

- I** - As divisas da gleba a ser loteada;
- II** - A localização dos cursos d'água e construções existentes;
- III** - As curvas de nível de 01 m (um metro) em 1m (um metro) ;
- IV** - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro da área a ser loteada;
- V** - O tipo de uso predominado a que o loteamento se destina.

Art. 19 - A Prefeitura Municipal, após exame das informações contidas nas plantas apresentadas, indicará:

- I** - As ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário básico da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II** - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, e das áreas livres de uso público;
- III** - As faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis.

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo mínimo de 01 ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

SEÇÃO II DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 20 - O projeto definitivo deverá ser apresentado à Prefeitura Municipal, assinado pelo proprietário ou seu Representante legal, e por profissional legalmente **habitado** pelo CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA (CREA), juntamente com o título de propriedade do imóvel.

Art. 21 - O projeto definitivo deverá ser apresentado em 03 vias, sendo uma original em papel vegetal e duas cópias, na escala 1:1000, contendo:

- I** - Sistema viário proposto para o loteamento, com hierarquização das vias;
- II** - Indicação das áreas destinadas a equipamentos comunitários bem como dos espaços livres, com respectivas dimensões;
- III** - Subdivisão das quadras em lotes com respectivas numerações, dimensões e áreas;
- IV** - Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias;
- V** - Perfis longitudinais de todas as vias de circulação e praças;
- VI** - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curva e vias projetadas;
- VII** - Quadro, contendo relação de todos os lotes com respectiva numeração e área, relação dos totais das áreas destinadas a logradouros públicos, equipamentos comunitários, áreas livres, bem como a área total do loteamento;
- VIII** - Planta da situação do loteamento, com indicação do Norte magnético, coordenadas dos pontos de cruzamento dos eixos das Ruas PCs e PTs, das curvas, bem como dos PIs.
- IX** - Os lotes terão como medidas mínimas 15 x 24 m.

§ 1º - Deverão ainda ser apresentadas:

I - Projeto de rede de escoamento de águas pluviais e local de lançamento; (com plantas na esc. 1/1000 e perfis na esc. horizontal 1/1000 e vertical 1/1000);

II - Projeto de rede de escoamento sanitário e local de lançamento;(com planta na esc. 1/2000 e perfis na esc. 1/2000 e vertical 1/2000). Aceita-se plantas nas escalas 1:2000 e 1:1000;

III - Projeto da rede de distribuição de água potável;

IV - Memorial descritivo do loteamento e cronograma de execução das obras, ao encargo do loteador, descritas no Art. 8º da presente Lei.

§ 2º - Os projetos previstos nos itens II e III do parágrafo anterior ficarão sujeitos, ainda, à aprovação do Departamento de Água e Esgoto (DAE) .

SEÇÃO III

DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO

Art. 22 - Para a aprovação de projeto de desmembramento e desdobro, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo a indicação:

I - Das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - Do tipo de uso predominante no local;

III - Da divisão de lotes pretendida.

Art. 23 - Os lotes resultantes de desmembramento não poderão ter áreas e testadas inferiores às estabelecidas na Lei de Zoneamento.

Art. 24 - No caso de desdobro, será obrigatório que, pelo menos, uma das testadas resultantes respeite o mínimo exigido na Lei de Zoneamento e que o acesso aos lotes de fundos seja através de um corredor de 2,00 m (dois metros) de largura, no mínimo.

Parágrafo Único - Os lotes resultantes do desdobro não poderão ter áreas inferiores às estabelecidas na Lei de Zoneamento.

SEÇÃO IV

DOS PROJETOS DE REMEMBRAMENTO

Art. 25 - Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes, resultantes de parcelamento urbano, para a formação de apenas um imóvel.

Art. 26 - Para remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos títulos de propriedade dos imóveis a serem lembrados e de uma planta contendo as seguintes indicações:

I - junção dos lotes, com respectivas dimensões e áreas

II - vias contíguas ao lote;

III - numeração dos lotes vizinhos;

IV - denominação do loteamento e numeração da quadra onde se localizam os lotes a serem lembrados.

SEÇÃO V DA APROVAÇÃO

Art. 27 - No ato de aprovação do loteamento, o loteador assinará termo de compromisso, no qual se obrigará a:

- I** - executar as obras exigidas no Art. 50 e conforme cronograma apresentado;
- II** - facilitar a fiscalização da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
- III** - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras prevista no Art. 8º.

Art. 28 - Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, o loteador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena de caducidade de aprovação.

Art. 29 - No ato de registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, a propriedade das vias, espaços livres e dos equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 30 - No ato do registro do projeto aprovado, o loteador hipotecará à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, área indicada por esta, de no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área destinada aos lotes, excluindo-se as áreas reservadas as vias espaços livres, equipamentos urbanos e comunitários, como garantia de execução das obras previstas no Art. 8º.

§ 1º - O percentual de que trata o caput do artigo será obtido pelo somatório de áreas descontínuas, correspondentes à metade da área de cada uma das quadras que compuserem o loteamento.

§ 2º - O registro da hipoteca deverá ser feito concomitantemente ao registro do projeto aprovado.

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 31 - As infrações à presente Lei acarretam, sem prejuízo das medidas penais previstas na Lei nº 6766 de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes sanções:

I - encargo das obras e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o (Valor de Referência Fiscal do Município), a critério da Prefeitura Municipal segundo a gravidade da transgressão, quando for iniciada qualquer obra de parcelamento do solo para fins urbanos sem a devida aprovação;

II - embargo das obras e multas de 05 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o VRFM (Valor Referência Fiscal do Município), a critério da Prefeitura Municipal segundo a gravidade da transgressão, quando for desrespeitado o projeto aprovado;

III - multa de 05 (cinco) a 20 (vinte) vezes o VRFM (Valor Referência Fiscal do Município) pelo não cumprimento do cronograma das obras; podendo haver avaliações neste sentido, de 06 (seis) em 06 (seis) meses.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32 - Fica o Poder Executivo autorizar a aprovar especiais projetos ou outras alternativas habitacionais, organizados e executados por órgãos da Administração Direta ou Indireta do Município, cooperativas e associações, credenciados como agentes promotores de programas habitacionais de interesse social do Município.

§ 1º - Representam conjuntos habitacionais de interesse social os projetos destinados à urbanização de áreas e à consequente implantação de programas habitacionais para população de baixa renda.

§ 2º - A aprovação de que trata o caput do artigo poderá ser efetuada, ainda que os projetos não atendam aos requisitos mínimos exigidos pela legislação municipal pertinente.

Art. 33 - Quaisquer alterações e cancelamentos parciais, em projeto de loteamento já aprovado, deverão ser notificados ao Departamento de Obras da Prefeitura Municipal, que poderá, conforme o caso, exigir o detalhamento da modificação, para exame e aprovação.

Art 34 - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que se venha a constatar, em relação às medidas dos projetos aprovados.

Art. 35 - Para fins desta Lei ficam estabelecidas as definições contidas no Glossário anexo.

Art. 36 - Revogadas as disposições em contrário, esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de João Monlevade, 05 de outubro de 1984.

Germin Loureiro
Prefeito Municipal