

ARQUIVO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS ALTOS

CEP 38.970 - ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI N° 16 /87

DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO DE SOLO PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS

A Câmara Municipal de Campos Altos aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

TÍTULO I

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano e de expansão urbana poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

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

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana.

§ 1º - Considera-se zona urbana a edificação contínua das povoações, as partes adjacentes e as áreas que, a critério do município possam vir a ser ocupadas por edificações contínuas.

§ 2º - Considera-se zona de expansão urbana a área destinada ao crescimento em potencial da cidade ou vila, constituída de uma faixa em torno ou adjacente a estas de 2.000 m - Dois Mil Metros - além do limite do perímetro urbano.

Art. 4º - Não permitido o parcelamento:

I - De terrenos alagadiços e sujeitos à inundação antes que seu proprietário execute as obras necessárias à correção do solo, sob fiscalização e posterior aprovação da Prefeitura Municipal.

II - De terrenos que também digo que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio e conveniente saneamento;

III - Das áreas que no terreno a parcelar-se, apresentem declividade igual ou superior a 30% -(Trinta por cento) salvo se atendidas as exigências da Prefeitura Municipal consideradas as particularidades de cada caso;

IV - De terrenos onde as condições geológicas não aconselhem edificação, definidos em Lei especial.

V - De áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até sua correção.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamentos

Art. 5º - Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;

II - os lotes terão área mínima de 360 m² (Trezentos e Sessenta Metros quadrados) e testada nunca inferior a 12 (doze) metros exceto:

a) - Quando o loteamento destinar-se a edificação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS ALTOS

CEP 38.970 - ESTADO DE MINAS GERAIS

2

de conjuntos habitacionais da CQHAB/MG ou da Prefeitura, respeitada, contudo, a área mínima de 200 m² (Duzentos Metros Quadrados), frente mínima de 10 (Dez) metros será obrigatoriamente, ouvida a câmara municipal, que aprovará o expediente pelo quorum de 2/3.

b) - No caso de desmembramento, em que até 3 (três) lôtes, no máximo, poderão apresentar testada de 10 (dez) metros 3 300-m² (Trezentos Metros Quadrados) de área no mínimo;

c) - Se apresentar o lote curva concava, ou quebrada, formando concavidade, respeitada, porém, a área mínima de 360 m² (Trezentos e Sessenta Metros Quadrados).

III - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificand" de 15 (quinze) metros de cada lado, que se destinará à área verde.

IV - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, atendidas, ainda as seguintes exigências:

a) - Os projetos de novos loteamentos obedeçerão, em linhas gerais as normas do plano diretor, no que se refere a sua ligação com este, obedecendo a este, devendo as avenidas e ruas ser projetadas como complemento ou em correspondência com as ruas já existentes aprovadas ou projetadas, pela Prefeitura Municipal;

b) - As avenidas do plano diretor que terminarem em terreno a ser loteado deverão ser prolongadas, não podendo, em nenhuma hipótese, ser interceptadas ou suprimidas, nem ter suas larguras suprimidas e reduzidas.

c) - As ruas do plano diretor que forem prolongadas em projetos de loteamento não terão sua largura reduzida;

d) - A juízo da Prefeitura Municipal, poderão ser aceitos projetos de ruas que terminem em praças com diâmetros igual e duas vezes a largura da rua ou que permitam a inscrição de um círculo com este diâmetro, se a praça não for circular;

e) - Os projetos de que trata a alínea d serão amarrados à rede de tri-angulação da cidade ou da vila a que referirem e figurarão, obrigatoriamente, em tais trabalhos as quadriculas das coordenadas da respectiva planta cadastral..

§ 1º - A percentagem de áreas públicas previstas no item I deste artigo corresponderá a 35% (Trinta e Cinco Por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maior de 15.000 m² - Quinze Mil Metros Quadrados - caso em que a percentagem poderá ser reduzida, a juízo da Prefeitura Municipal.

§ 2º - As áreas públicas referidas no § 1º, destinar-se-ão:

a) a praças, jardins e outras áreas verdes, em percentual nunca inferior a 10% - Dez por cento - da área loteada total.

b) - a equipamentos comunitários públicos de educação cultura, saúde, lazer e similares, correspondentes a 5% - cinco por cento - do total dos lotes em que a gleba se subdividiu, despressada a fração de lotes.

c) - ao sistema de comunicação, que deverá absorver, no mínimo 20% - Vinte por cento - da área loteada.

§ 3º - Para os efeitos desta Lei, as ruas e avenidas classificadas ficam em:

- Ruas:

a) - Residenciais - com 12m (Doze metros) de largura, sendo 9 m (nove Metros) de pista de rolamento e 1.50m de passeios laterais.

b) - Secundárias - com 15m de largura, sendo 9m de pista de rolamento e 3m de passeios laterais;

c) - Principais - com 18m de largura, sendo 12m de pista e 3m de passeios laterais.

- Avenidas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS ALTOS

CEP 38.970 - ESTADO DE MINAS GERAIS 3

a) - Secundárias - com 25m de largura, sendo 18m de pista de rolamento e 3,50m de passeios laterais;

b) - Principais - com 30m de largura, sendo 21 m de pista de rolamento e 4,50m de passeios laterais.

§ 4º - As ruas residenciais não poderão ter comprimento superior a 400m. No caso de maior extensão, a rua deverá desembocar em uma rua de classe superior ou será interrompida por largos ou praças, em que se possa inscrever um círculo de 15m de raio.

§ 5º - Os arruamentos terão as seguintes declividades máximas:

a) - ruas residenciais. 15%, excepcionalmente 18%

b) - ruas secundárias. 10%, excepcionalmente 12%

c) - praças. 6%, excepcionalmente 8%

d) - Ruas principais e avenidas. 6% excepcionalmente 10%.

§ 6º - A Prefeitura Municipal determinará as condições a serem observadas nos logradouros, ou trechos de logradouros, em que haja diferença de nível a vencer, superior aos mínimos permitidos.

§ 7º - Nos cruzamentos, as ruas ou avenidas deverão ser em nível, em toda a largura da rua cortada.

§ 8º - A mudança de greide deve começar a 5m (Cinco metros) de face da rua cortada.

§ 9º - Os projetos serão feitos de modo que os cortes e aterros não excedam de 5m (Cinco Metros) nas ruas residenciais e de 3m (três metros) nas ruas principais, avenidas e praças.

§ 10 - A prefeitura poderá impedir a abertura de trechos de logradouros que não liguem duas ruas já existentes, bem como, não aprovará a abertura parcial de rua que não envolva, pelo menos, uma quadra.

§ 11 - Na divisão dos terrenos em quadras destinadas à habitação, o traçado nas ruas deve ser feito de modo a que figurem distantes, em média, 250m uma da outra num sentido e 60m no outro. Em casos excepcionais e em terrenos acidentados, serão permitidos quadras com extensão de 450m e mais 60m de largura.

§ 12 - É permitida a formação de espaços livres, gramados ou ajardinados, no interior dos quarteirões, para uso de todos ou de parte dos respectivos moradores, contando que tenham entradas adequadas e que permaneçam fechados, durante a noite. Essas áreas não serão incluídas na percentagem exigida na alínea a, do parágrafo 2º, do artigo 5º, desta Lei.

Art. 6º - A Prefeitura poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, reserva de área destinada, exclusivamente, a equipamentos urbanos, nunca superior a 1,5% (Um e Meio por cento).

§ Único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado, neles compreendidas as respectivas e necessárias edificações.

CAPÍTULO III Do Loteamento

Art. 7º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para esse fim, requerimento e planta do imóvel, em duplicata, sendo uma em papel vegetal, contendo

I - as dívidas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível de metro em metro de equidistância, indicando com clareza e precisão a orientação magnética;

III - a localização dos cursos de água, bosques e construções existentes;

IV - indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres



ARQUIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS ALTOS

CEP 38.970 - ESTADO DE MINAS GERAIS

5

CAPITULO IV

Do Desmembramento

Art. 10 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos documentos relacionados no Artigo 9º e planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos lotamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local
III - a indicação da divisão de lotes pretendidos na área.

Art. 11 - Aplicam-se no desmembramento, no que couberem, as disposições urbanísticas para o loteamento, em especial o inciso II do artigo 5º

§ Único - Na subdivisão de gleba em lotes em número igual ou superior a 20 (vinte) incidirá a reserva estabelecida na alínea b do § 2º, do artigo 5º, desta Lei.

Art. 12 - O projeto de loteamento e desmembramento será encaminhado à Acessoria Jurídica da Prefeitura Municipal, para verificação da legitimidade dos documentos relacionados no Art. 9º, e, em seguida, ao Departamento de obras, para exame e parecer.

CAPITULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 13 - Compete ao Prefeito Municipal a aprovação do projeto de loteamento e desmembramento.

§ Único - Caberá ao Estado o exame e anuência prévia para a aprovação de loteamento e desmembramento nos seguintes casos:

I - quando localizados em áreas de interesse especial tais como, as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento localizar-se em área limitrofe do município ou pertença a mais de um município;

III - Quando o loteamento abrange área superior a 1.000.000 m² (Um milhão de metros quadrados)

Art. 14 - A aprovação do projeto de loteamento e desmembramento se condicionará a que o interessado formalize a transferência para o Patrimônio Municipal da área destinada a equipamento comunitário, previsto na alínea b, do Art. 2º dito, do § 2º, do artigo 5º desta Lei, e apresente à Prefeitura Municipal cronograma físico-financeiro, com a duração máxima de dois anos de execução, à sua própria custa, das seguintes obras:

I - vias de circulação do loteamento;
II - Demarcação dos lotes, quadras e logradouros;
III - rede de escoamento de águas pluviais e residuais;

IV - pontes, muralhas, canais e outras de arte, se houver;

V - arborização e ajardinamento, quando for o caso;

VI - de meios-fios.

Art. 15 - Aprovados os projetos das obras relacionadas no artigo 14 e o respectivo cronograma, o interessado formalizará o competente instrumento de garantia para a execução das obras.

§ 1º - A garantia exigida neste artigo poderá constituir-se:

a) - de primeira e especial hipoteca, em favor do município de Campos Altos, de bens imóveis e acessórios, que, avaliados pela Comissão Municipal de Avaliação, correspondem, no mínimo, ao valor das obras a se executarem, constante do cronograma físico-financeiro aprovado.

b) - de caução de Obrigações Reajustáveis do Tesouro



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS ALTOS

CEP 38.970 - ESTADO DE MINAS GERAIS

6

Nacional (OTN) edos respectivos rendimentos.

§ 2º - Serão de responsabilidade do interessado todas as despesas com a formalização da garantia mencionada no § 1º.

CAPITULO VI

Disposições Gerais

Art. 16 - O projeto de loteamento, desde que ins-truído com toda a documentação exigida nesta Lei, deverá ser aprovado ou renegociado no prazo máximo de 60 dias, sob pena de responsabilidade funcional.

Art. 17 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, bem assim as áreas públicas de que tratam as alíneas a e b do § 2º, do artigo 5º desta Lei e as destinadas a equipamentos urbanos, não poderão ter sua destinação alterada.

Art. 18 - Desde a data do registro do loteamento, passa a integrar o domínio do Município as vias e Praças, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, bem assim, as áreas públicas de que trata a alínea a do § 2º do artigo 5º desta Lei.

Art. 19 - É vedado, sob pena de responsabilidade criminal:

I - dar inicio, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem prévia aprovação do projeto respetivo pela Prefeitura Municipal;

II - dar inicio de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do alvará de licença, expedido pela Prefeitura Municipal;

III - Vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento antes de seu efetivo registro.

TITULO II

CAPITULO UNICO

Parcelamento do solo rural para fins urbanos

Art. 20 - Toda alteração (do solo) de uso do solo para fins urbanos dependerá de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, e para aprovação da Prefeitura Municipal.

§ Único - O parcelamento do solo rural para fins urbanos compreende o loteamento destinado à formação de núcleos urbanos.

Art. 21 - O loteamento destinado à formação de núcleos urbanos sobre terreno rural em área que venha a servir, por sua localização ou condição peculiar, para localização de serviços comunitários das áreas circunvizinhas.

§ Único - O loteamento localizado fora da área de expansão urbana fica vinculado a prévia liberação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, objetivando sua caracterização como terreno urbano.

Art. 22 - Ao loteamento destinado à formação de núcleos urbanos aplicam-se no que couberem as disposições desta Lei, inclusive quanto à reserva prevista na letra b do § 2º do Artigo 5º.

Art. 23 - O loteamento destinado à formação de sítios de recreio (chacreamento) deverá ser submetido a exame da Prefeitura Municipal antes de seu encaminhamento ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, onde terá tramitação, na forma da legislação federal específica.

§ Único - A Prefeitura consignará o "deacordo" no projeto e nas plantas oferecidas, entendendo que a destinação do imóvel atenderá aos superiores interesses públicos.

Art. 24 - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Campos Altos/MG., 66 de
de 1987

Hélio Olímpio da Paixão

Secretário Administrativo

Geraldo Barbosa Leão
Prefeito Municipal de Campos Altos