



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

L E I Nº 415/91

DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO UR
BANO DA SEDE DO MUNICÍPIO DE JOÃO PINHEIRO
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de João Pinheiro, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas de Uso e de Ocupação do Solo Urbano da Sede do Município de João Pinheiro.

Art. 2º - Constituem normas de Uso e Ocupação do Solo da 'Sede do Município de João Pinheiro.

I - o zoneamento do território da Sede do Município;

II - A disciplina do parcelamento do solo;

III - A fixação de categorias de uso;

IV - A delimitação de áreas reservadas às vias públicas e as destinadas à execução de projetos especiais.

Art. 3º - Os anexos enumerados de I a IV fazem parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO II

Do Perímetro Urbano

Art. 4º - O perímetro urbano da Sede do Município, para efeitos desta Lei, é aquele definido no Anexo I, compreendendo as áreas urbanas, as de expansão e as reservas para expansão futura.

Parag. 1º - Este perímetro obedece à seguinte descrição:

COMEÇA, no trevo da MG-181 na BR-040, daí, segue pelo eixo da BR-040 rumo a Brasília até a estrada da Floresta, com a distância de



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

1.028,80 metros, nas proximidades da caixa d'água da COPASA, daí, vira à esquerda pela estrada da Floresta e segue com a distância de 1.130,15 metros, até um marco, nas proximidades da sede da fazenda, daí, vira direita por linha reta com o rumo de $79^{\circ}00'SW$ com a distância de 2.800 metros, até um marco cravado na margem direita da estrada via porto do diamante e fazenda Esperança, daí, segue o rumo magnético de $42^{\circ}00'NW$ com a distância de 200,20 metros, até um marco cravado nas proximidades da cabeceira de uma grota, deste, segue a direita passando pela sede da fazenda de propriedade do Sr. Sebastião Rabelo, com o rumo de $12^{\circ}30'NE$ com a distância de 940,00 metros até a cabeceira esquerda do córrego do Salôbo, por esta abaixo até a sua barra no córrego do Salôbo, por este abaixo até o "Morro do Damião", conhecido também por "COENGE", daí, segue à direita pelo Morro do Damião com o rumo de $26^{\circ}00'NW$ com a distância de 2,950 metros até o eixo da BR-040, daí, vira a direita com o rumo de $32^{\circ}30'NE$ com a distância de 3.600 metros até a barra do córrego do Barú no córrego da Extrema, desta vira à direita com o rumo de $70^{\circ}00'SE$ com a distância de 7.150 metros até o eixo da MG-181 nas proximidades da Vereda da Valente, daí, vira à direita com a distância de 4.700 metros pelo eixo da MG-181 até o seu trevo na BR-040 onde deram início aos limites e perímetro.

Considera-se urbana a área parcelada dentro do perímetro urbano.

Parag. 2º - Considera-se área de expansão urbana a parte ainda não parcelada do perímetro urbano, destinada a expansão.

Parag. 3º - Considera-se área de proteção aquela não parcelável dentro do perímetro urbano, nos próximos 10 anos, prorrogáveis e critério da Prefeitura, com anuência da Câmara Municipal, a partir da data de promulgação desta Lei.

Art. 5º - A delimitação das zonas de uso e ocupação do solo é a contida no Anexo II desta Lei.

CAPÍTULO III

Do Zoneamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 6º - As zonas de uso, ocupação e parcelamento do território do Município de João Pinheiro são as seguintes:

- I - Zona Comercial
- II - Zona Residencial
- III - Zona Industrial
- IV - Zona de Expansão Urbana
- V - Áreas Especiais
- VI - Zona Rural

Art. 7º - A Zona Comercial é caracterizada pelo uso predominante para a atividade comercial e se subdivide em:

I - Zona Comercial Central (ZCC) se situa na área central da cidade e se destina a abrigar, preferencialmente, atividade comercial e de serviços de caráter central além das atividades institucionais principais;

II - Zona Comercial Especial (ZCE) se situa ao longo da BR-040 e se destina a abrigar, preferencialmente, as atividades comerciais e de serviços ligados à rodovia e ao transporte.

Art. 8º - A Zona Residencial é caracterizada pelo uso predominante para habitação e se subdivide em:

I - Zona Residencial de Média Densidade (ZR-1) que se situa na área envolvente à Zona Comercial Central e se destina à localização preferencial de habitações coletivas;

II - Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-2) se situa ao longo do espaço urbano periférico, se constituído de áreas já loteadas, e se destina à localização preferencial de habitações unifamiliares;

III - Zona Residencial Especial (ZRE-1) se situa próxima à área central da cidade e tem a mesma destinação da ZR-2 (no item anterior) e deverá ser objeto de um programa especial de reurbanização no sentido de compatibilizar o seu traçado viário às condições geomorfológicas e topográficas da área;

IV - Zonas Residenciais Especiais (ZRE-2) se situam na



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

4
5
área ocupada pelo conjunto habitacional da COHAB e em área próxima à Zona Industrial e se destinam, especificamente, a conjuntos habitacionais e devem ser objeto de projeto próprio e global para tal finalidade.

Art. 9º - A Zona Industrial (Z.IND.) se situa na extremidade de oeste da cidade, à margem da BR-040, com destino à Brasília e se destina a abrigar, preferencialmente, as indústrias de Médio Porte, bem como, aquelas de pequeno porte cuja atividade possa causar danos à população envolvente, no que diz respeito à poluição sonora, do ar e do meio ambiente.

Art. 10 - A Zona de Expansão Urbana (ZEU) se situa nos interstícios periféricos da área já urbanizada e se destina a novos loteamentos, devendo abrigar, preferencialmente, as habitações unifamiliares, como a ZR-2.

Art. 11 - As áreas Especiais são objeto de preservação de caráter permanente ou temporário e se subdivide em:

I - Áreas de Preservação Ambiental (APA) se destinam à preservação de nascentes, além de proteção ambiental, e, devem ser isentas de qualquer atividade para preservar a vegetação existente e, se necessário, serem "reflorestadas", sendo elas a área do "Capão" e outra, entre a Zona Industrial (Z.IND.) e a área próxima destinada a conjunto habitacional (ZRE-2);

II - Áreas de Reserva para Expansão Futura (REF) é toda a área compreendida entre o Perímetro Urbano da Sede do Município e as áreas urbanas objeto deste Zoneamento, e se destinam a serem incorporadas à cidade num horizonte de tempo não inferior a 10 anos, de acordo com eventual demanda, de acordo com o parágrafo 3º (terceiro) do artigo 4º (quarto) desta lei;

III - Área destinada à implantação de um Parque Municipal para fins de lazer e recreação da população, localizada ao norte da área central da cidade, com aproximadamente 6 HA. (seis hectares).

Art. 12 - A Zona Rural é todo o espaço do município entre o Perímetro urbano da Sede e os limites do Município com exceção dos Núcleos



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

urbanos e Povoados de: Brasilândia, Cana Brava, Luizlândia do oeste, Olhos D'Água do Oeste, Veredas, Vila São Sebastião, Olaria, Parque das Andorinhas, Caatinga, Santa Luzia da Serra, Vila Riacho do Campo, Tauá, Vereda da Malhada, Ruralminas I, Ruralminas II e Malhada Bonita.

CAPÍTULO IV

Do Uso e Ocupação do Solo

Seção I

Das Categorias de Uso

Art. 13 - As categorias de Uso na Sede do Município de João Pinheiro serão as seguintes:

- I - Residencial
- II - Comercial e de Serviços
- III - Industrial
- IV - Institucional
- V - Misto

Art. 14 - O uso residencial compreende:

I - residência unifamiliar - uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes;

II - residência coletiva - uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, agrupadas horizontal e verticalmente.

Art. 15 - O uso comercial e de serviços compreende as seguintes categorias:

I - comércio e serviço local - atividades de comércio varejista ligadas ao consumo imediato e de serviço ligados ao atendimento imediato, em estabelecimento com até 300m² (trezentos metros quadrados);

II - comércio e serviço central - atividades de comércio varejista e serviço com ampla variedade de atendimento, sem limite de área construída;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

III - comércio e serviços relacionados a transportes - Atividades diretamente relacionadas ao transporte rodoviário, tais como: Posto de abastecimento e serviços de veículos; oficinas mecânicas; lojas de peças para veículos; hotéis e similares; transportadoras; armazéns; garagens; etc...

IV - comércio atacadista - atividades de comércio atacadista, sem limite de área construída.

Parágrafo Único - É facultado ao profissional autônomo exercer atividades inerentes à sua profissão, atendidas as exigências da legislação vigente, na sua residência, independente da zona em que a mesma esteja, nas seguintes condições:

a) não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial;

b) o exercício das atividades previstas neste parágrafo somente poderá ocupar até $50m^2$ (cinquenta metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado.

Art. 16 - O uso industrial compreende as seguintes categorias:

I - indústria de pequeno porte, estabelecimentos com área construída máxima de $300m^2$ (trezentos metros quadrados), cujo processo produtivo seja complementar às atividades do meio urbano e com elas se compatibilize, não ocasionando inconveniente à saúde e incômodo ao bem-estar das populações vizinhas;

II - indústria de médio porte, estabelecimentos com área construída máxima de $3.000m^2$ (três mil metros quadrados), cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não ocasionando, independentemente de uso de métodos especiais, de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações das áreas vizinhas.

Art. 17 - O uso institucional compreende atividades em-



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

preendidas pelo Poder Público ou por particulares quando voltadas para o bem-estar, saúde, lazer, cultura, educação e religião da população.

Art. 18 - O uso misto compreende o uso misto residencial e comercial e de serviços, compatibilizando o uso residencial com o uso comercial e de serviços local e central na mesma edificação.

Art. 19 - As categorias de uso são estabelecidas na forma do Art. 13 desta Lei.

Seção II

Dos Usos Especiais

Art. 20 - Independentemente da sua classificação, os usos abaixo relacionadas, por, potencialmente, importarem em incômodo ou perigo à vizinhança e ao exigirem condições especiais para sua localização, deverão ser previamente examinados e aprovados pelo órgão municipal competente, que expedirá as diretrizes e orientação precisa para sua localização, mediante estudo de cada caso:

I - revenda de gás engarrafado para o consumo doméstico;

II - atacadistas de combustíveis, gás, explosivos e outros que representem perigo e insegurança às populações vizinhas;

III - estações e subestações dos serviços de comunicações, tais como estações telefônicas, estúdios e transmissoras de rádio e televisão;

IV - estações e subestações dos serviços de energia, água e tratamento de dejetos;

V - conjuntos habitacionais de interesse social;

VI - "shopping center";

VII - cemitério

VIII - matadouro;

IX - comércio de fogos e explosivos;

X - terminais rodoviários, aéreos e ferroviários;

XI - aterro sanitário e

XII - usina de lixo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção III

Da Conformidade de Uso

Art. 21 - O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observada a zona em que esteja situado:

I - uso conforme - quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidos para a zona;

II - uso não conforme - quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

Art. 22 - O uso não conforme será tolerado, desde que tenha existência regular anterior à publicação desta Lei, não podendo a edificação ser ampliada nem o uso ser substituído por outro uso não-conforme.

CAPÍTULO V

Do Assentamento

Art. 23 - O assentamento é estabelecido em função da categoria de uso e condiciona a edificação aos seguintes elementos urbanísticos: taxa de ocupação, taxa de aproveitamento, área e frente mínima do lote, afastamentos mínimos laterais, de fundos e frontal, conforme, inclusive, a tabela de exigências de assentamento que integra esta Lei, Anexo III.

Parágrafo Único.- Para os efeitos desta Lei entende-se por:

a) Taxa de ocupação: O percentual máximo da área das projeções da construção no terreno em relação à área total do mesmo;

b) Taxa de Aproveitamento: Percentual máximo para a relação entre a área total da construção, em seu diversos pisos e a área total do terreno;

c) afastamento mínimos laterais e de fundos: Distância mínima entre a construção e as divisas laterais e de fundo do lote;

d) afastamento frontal mínimo: Distância mínima entre a construção e o alinhamento frontal do lote.

Art. 24 - A taxa de ocupação e a taxa de aproveitamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

obedecerão à Tabela do Anexo III, em conformidade com os respectivos usos e zona de localização.

Parágrafo Único - Para efeito de cálculo da taxa de aproveitamento, não serão computados como área construída as áreas cobertas destinadas a estacionamento e garagem, circulação vertical (elevadores, escadas e patamares de acesso), casa de máquina, subestação, caixa d'água dos pilotis.

Art. 25 - O lote mínimo, para todos os assentamentos, será de 200m² (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10m (dez metros).

Art. 26 - Os afastamentos mínimos, deverão atender às seguintes exigências:

- a) frontal: 3,00m (três metros);
- b) lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- c) fundos: 20% (vinte por cento) da profundidade do lote.

Parag. 1º - A exigência do afastamento frontal mínimo fica dispensada no caso de construção no alinhamento da via pública.

Parag. 2º - A exigência do afastamento lateral poderá ser ressalvada para construção até a divisa, com extensão máxima de 10m (dez metros), em cada lado do lote.

Art. 27 - O assentamento obedecerá, ainda, as seguintes condições gerais:

I - não será permitida a utilização do solo ou do subsolo, no afastamento frontal, para qualquer equipamento ou elemento construtivo;

II - na zona comercial, a altura máxima nas divisas será de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

III - nas zonas residenciais, a altura máxima nas divisas será de 6,00m (seis metros);

IV - em caso de uso residencial multifamiliar, é obrigató-



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

rio o uso de pilotis sempre que a edificação ultrapassar 4 (quatro) pavimentos;

V - em caso de uso misto residencial, é obrigatório o uso de pilotis, construídos imediatamente acima do primeiro pavimento, quando os pavimentos destinados ao uso residencial forem em número igual ou superior a três;

VI - o pilotis poderá ser fechado em até 40% (quarenta por cento) de sua área para instalações de lazer e recreação de uso comum, desde que as aberturas de iluminação e ventilação atendam ao disposto no Código de Obras;

VII - no caso de uso residencial multifamiliar, a parte do lote não coberta pela projeção da edificação deverá servir como área de lazer e recreação, podendo todavia, ser utilizada para estacionamento de veículos, em até 50% (cinquenta por cento) e desde que coberta;

VIII - nas edificações destinadas a comércio, serviços e uso misto, o piso da área do afastamento frontal deverá dar continuidade ao passeio.

Art. 28 - De acordo com a zona em que esteja situada a edificação, seu assentamento em um lote fica classificado em:

I - assentamento conforme, quando se enquadra nas características do assentamento previsto para a zona;

II - assentamento não-conforme, quando não se enquadra nas características do assentamento para a zona.

CAPÍTULO VI

Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 29 - Este capítulo estabelece normas complementares ao parcelamento do solo para fins urbanos, tendo em vista o disposto no artigo 1º, parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único - As referências à Lei Federal nº 6.766,



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

12

de 19 de dezembro de 1979 ou Lei federal, simplesmente, tem o mesmo efeito para fins de comunicação nesta Lei.

Art. 30 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na área interna ao perímetro urbano, definido nesta lei além dos povoados relacionados no art. 12º a critério da Prefeitura.

Art. 31 - Além das restrições impostas ao parcelamento do solo no artigo 3º, parágrafo único, da lei Federal, não será também permitido o parcelamento para fins urbanos:

I - nos setores especiais de preservação indicados nesta lei, e em outras áreas que, por ato do Prefeito Municipal ou por força de lei, sejam declaradas áreas de preservação, devido às suas características naturais ou à necessidade de sua manutenção como área verde em função de sua localização;

II - em terreno total ou parcialmente florestado, sem prévia manifestação, quanto ao que lhes disser respeito, das autoridades florestais.

Art. 32 - nas hipóteses dos itens II, IV e V do parágrafo único do artigo 3º da Lei Federal, as medidas corretivas do solo admitidas deverão ser comprovadas mediante apresentação, à Prefeitura Municipal, de laudo técnico, nos casos dos itens II e IV, e atestado do órgão competente, no caso do item V. comprovatórios de que, com as correções adotadas, a área oferece plenas condições sanitárias e de segurança para a ocupação urbana.

Parágrafo Único - A aceitação do laudo técnico a que se refere o parágrafo anterior fica condicionada a vistoria técnica procedida pela Prefeitura Municipal.

Seção I

Dos requisitos urbanísticos para Loteamento

Art. 33 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos, complementares àqueles definidos no artigo 4º da Lei federal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento comunitário, bem como os espaços livres de uso público, corresponderão ao percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada sendo que, deste percentual, é obrigatória a destinação de, no mínimo, 15% (quinze por cento) para equipamentos comunitários e espaços livres de uso público.

II - os lotes terão área e testada mínimas definidas em função dos modelos de parcelamento (MP) estabelecidos no quadro que se segue:

MODELOS (MP)	ÁREA DOS LOTES (M2)	TESTADA MÍNIMA CORRESPONDENTE (M2)
MP 1	de 200 a 356	10,0
MP 2	de 360 a 449	12,00
MP 3	de 450 a 599	15,00
MP 4	de 600 a 720	15,00
MP 5	acima de 720	24,00

III - os lotes terão obrigatoriamente, testada voltada para a via ou logradouro público;

IV - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei relativas ao sistema viário.

§ 1º - Consideram-se espaços livres de uso público, as áreas destinadas a praças, jardins e parques, não sendo computados no cálculo da área os separadores medianos de vias e as rótulas viárias.

§ 2º - A Prefeitura Municipal poderá ainda nos loteamentos a reserva de faixa "non aedificandi" destinado à implantação de equipamentos urbanos de abastecimentos de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção II

Do Padrão de Urbanização

Art. 34 - Todo loteamento a ser executado no Município deverá atender ao padrão de urbanização indicado neste artigo, mediante a execução de, pelo menos as seguintes obras:

I - abertura de vias e colocação de meio-fio, com o respectivo marco de alinhamento e nivelamento;

II - demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III - contenção de encostas;

IV - sistema de esgotos, de acordo com as especificações técnicas pelos órgãos competentes;

V - drenagem e escoamento de águas pluviais, de acordo com especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes;

VI - instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento, tal como poço artesiano;

VII - rede de abastecimento de água em todas as vias;

VIII - rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

IX - iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

X - via de acesso principal, ao loteamento, pavimentada.

Seção III

Do Projeto de Loteamento

Art. 35 - O requerimento à Prefeitura Municipal para definição das diretrizes urbanísticas do loteamento, compreendendo diretrizes, para uso do solo, traçado dos lotes, dos sistema viário, dos espaços livres de uso público e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, será acompanhado de planta topográfica do imóvel com curvas de



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

nível de metro em metro, contendo os elementos exigidos no artigo 6º da Lei Federal.

Art. 36 - A Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes urbanísticas do loteamento, observadas, quando for o caso, as diretrizes do planejamento estadual, mediante a indicação na planta do imóvel dos elementos arrolados no artigo 7º da Lei Federal, sendo que as indicações relativas ao traçado básico do sistema viário principal conterão:

I - localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário principal, de acordo com as funções que irão desempenhar;

II - localização das vias de interligação do loteamento com a área ocupada mais próxima.

Parágrafo Único - As diretrizes urbanísticas a que se refere este artigo serão expedidas tendo-se por base as exigências cabíveis constantes desta Lei, e, especialmente, quanto às diretrizes indicadas nos itens I e II deste artigo, serão observadas as disposições desta Lei relativas ao sistema viário.

Art. 37 - As diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Parágrafo Único - O prazo de validade das diretrizes previsto neste artigo não afasta a possibilidade de alteração das mesmas pela Prefeitura Municipal se, no decorrer desse período e caso não tenha sido aprovado e nem iniciada a execução do loteamento, sobrevier legislação nova que, necessariamente, imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento.

Art. 38 - Após a expedição das diretrizes será apresentado à Prefeitura Municipal o projeto de loteamento que compreenderá, obrigatoriamente:

I - desenhos na escala de 1:100, em 3 (três) vias que, além das exigências do § 1º do artigo 9º da Lei Federal, conterão também a localização definitiva dos espaços livres e das áreas destinadas



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

equipamentos urbanos e comunitários;

II - memorial descritivo que contenha, além das indicações do § 2º do artigo 9º da Lei Federal, quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição de áreas vendáveis, áreas de vias, áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e área total do terreno;

III - outros projetos ou indicações técnicas relativos às obras e aos serviços de urbanização exigidos pelo padrão de urbanização mínimo aplicáveis ao modelo de parcelamento adotado.

Art. 39 - Para a provação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado contendo, além das indicações do artigo 10 desta Lei Federal, as seguintes:

I - indicação precisa das divisas do imóvel;

II - localização das edificações existentes nas áreas ou lotes envolvidos no processo.

Parágrafo Único - A planta a que se refere este artigo será apresentada na escala de 1:1000, em 2 duas) vias.

Art. 40 - Aplicam-se ao desmembramento, que ele se apresente na forma de subdivisão de gleba ou de lotes, além das restrições impostas ao parcelamento do solo pela Lei Federal e artigo 31 desta Lei, às disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 41 - Além das exigências do artigo anterior, no desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação de área pública tenha sido inferior à mínima prevista no artigo 33, item I desta Lei, a Prefeitura Municipal poderá ainda, baseada no estudo de cada caso, determinar o modelo de parcelamento que deverá ser adotado em função de conveniência ou não do adensamento de área onde se situa.

Seção IV

Da Aprovação do projeto de Loteamento
e Desmembramento



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 42 - A aprovação do projeto de loteamento e desmembramento de terrenos pelo Município, está condicionada ao exame e anuência prévia do Estado, quando ocorrerem as hipóteses previstas no artigo 13 da Lei Federal e legislação complementar.

Art. 43 - A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir da data do protocolo para aprovar ou rejeitar o projeto de loteamento ou desmembramento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 1º - O prazo definido neste artigo não inclui a fase de fixação de diretrizes para a execução do loteamento.

§ 2º - Haverá interrupção do prazo de que trata este artigo nos casos em que se fizer necessária a consulta ou anuência prévia de outras esferas de governo para aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento do solo.

Art. 44 - Aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal expedirá o alvará de aprovação e a autorização para a execução das obras e serviços, mediante apresentação e aceite do respectivo cronograma físico-financeiro com a duração máxima de 2 (dois) anos e assinatura do termo de caucionamento de lotes cujo valor seja equivalente ao custo das obras a serem implantadas.

§ 1º - O loteador obriga-se a facilitar a fiscalização da execução das obras a que se refere este artigo, inclusive quanto à qualidade dos materiais empregados.

§ 2º - Concluídas as obras, a Prefeitura Municipal, após vistoria, expedirá o termo de verificação e aceite das obras a que se refere este artigo.

Art. 45º - A Prefeitura Municipal somente expedirá alvará para construção em terrenos cujas obras de urbanização tenham sido vistas e aceitas, através do respectivo termo.

Art. 46 - De posse do alvará de aprovação do loteamento, o



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

requerente deverá promover sua inscrição no registro de Imóveis, observadas as disposições da Lei Federal.

Art. 47 - O alvará de aprovação do loteamento estabelecerá as zonas e categorias de uso permitidos na área a ser loteado.

Art. 48 - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio público municipal os espaços livres de uso público e as áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 49 - Os espaços livres de uso público, as áreas destinadas a sistema de circulação e implantação de equipamento comunitário, definidas no artigo 33 ítem 2, bem como as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano, quando exigidas nos termos do § 2º do artigo 33 desta Lei, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo se ocorrerem as hipóteses previstas no artigo 17 da Lei Federal.

Seção V

Do Sistema Viário

Art. 50 - As vias de circulação se classificam da seguinte forma:

I - vias principais: são aquelas que, desempenhando as funções de distribuição geral, estabelecem ligações entre as principais áreas urbanas;

II - vias secundárias ou coletoras: são aquelas que desempenhando a função de penetração, estabelecem a interligação da malha local com o sistema de vias principais;

III - vias locais: são aquelas que atendendo as áreas restritas, desempenham a função de circulação local e se subdividem em vias locais usuais, vias locais com separadôr mediano, vias de pedestre e vias sem saída.

Art. 51 - Cada uma das vias de circulação a que se refere



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

o artigo anterior terá suas características geométricas, seção transversal, inclinação de rampa e raio de curvatura definidos no Anexo IV desta Lei.

Art. 52 - Nos projetos de parcelamento, as novas vias deverão apresentar concordância com o sistema viário adjacente dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária já implantada.

Art. 53 - As vias de circulação deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, em harmonia com o sistema viário envolvente.

Art. 54 - As vias existentes na área a ser parcelada deverão se adequar às dimensões previstas no Anexo IV desta Lei.

CAPÍTULO VII

Das Penalidades

Art. 55 - As infrações a esta lei serão punidas com multa com base na unidade fiscal do Município (UFJP), a saber:

I - verificando-se excesso de área líquida edificada discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular:

a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 100 (cem) UFJP por m^2 ;

b) de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) de área aprovada, 200 (duzentos) UFJP por m^2 ;

c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 300 (trezentos) UFJP por m^2 .

II - quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, multa de 100 (cem) UFJP para cada 10cm (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório;

III - quando se constatar a existência de edificações construída com o alvará de construção vencido e cujo uso esteja não conforme com o disposto nesta Lei, multa de 100 (cem) UFJP, renovável a cada 30



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

(trinta) dias a partir da data de caducidade do alvará.

Parágrafo Único - A regularização das edificações não isenta a responsabilidade técnica do Arquiteto, Engenheiro ou Construtor, que ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na Prefeitura, pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida, aplicada em dobro em caso de reincidência.

Art. 56 - Por infração às disposições do capítulo VI desta Lei, serão aplicadas as penalidades impostas no Capítulo IX da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/79.

Art. 57 - As penalidades pelas infrações previstas nesta Lei não excluem a tomada de outras medidas e a aplicação de outras sanções pelas autoridades municipais competentes, inclusive pela via judicial, visando à regularidade da situação do imóvel e o respeito a esta Lei.

Art. 58 - O Poder Executivo regulamentará, através de Decreto, a matéria deste capítulo.

CAPÍTULO VIII

Das Disposições Finais

Art. 59 - Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos.

Parágrafo Único - Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em dia que não houver expediente.

Art. 60 - O Poder Executivo expedirá os atos regulamentares que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 61 - Ficam fazendo parte integrante desta Lei os Anexos I a IV.

Art. 62 - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

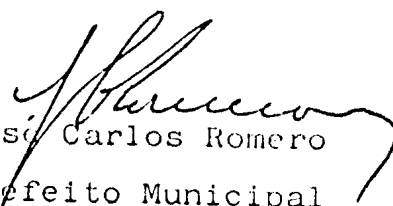


PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

de novembro de 1991.

Prefeitura Municipal de João Pinheiro, 2


José Carlos Romero

Prefeito Municipal


Dr. Maurício de Souza Matos
Secretário Municipal de Administração