LEI Nº 602 DE 18 DE SETEMBRO DE 2013

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DA VARGINHA, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1 - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de São José da Varginha, será regido por esta Lei e pela Lei Federal Nº. 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

TÍTULO I
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2 - O parcelamento do solo urbano e de expansão urbana poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e da legislação federal ou estadual no que couber.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes – destinados a edificação, com abertura de novas vias públicas de circulação, 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. 3 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidos por esta Lei.

§ 1º - Considera-se Zona Urbana a edificação contínua de povoações, as partes adjacentes e as áreas que, a critério do Município, possam a vir ser ocupadas por edificações contínuas.

§ 2º - Considera-se Zona de Expansão Urbana a área destinada ao crescimento potencial da cidade ou vila, constituída de uma faixa em torno ou adjacente a esta, de 2.500 (dois mil e quinhentos) metros lineares além do limite do perímetro urbano.

Art. 4 - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes que seu proprietário execute as obras necessárias à correção do solo, sob fiscalização e posterior aprovação pela Prefeitura Municipal;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências da Prefeitura;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

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

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 5 - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos 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 360m (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada nunca inferior a 12 (doze) metros, exceto:

a) quando o loteamento destinar-se a urbanização específica ou de conjuntos habitacionais de interesse social, respeitada, a área mínima de 180 m2 (cento e oitenta metros quadrados) e frente mínima de 09 (nove) metros;

b) no caso de desmembramento, em que até 03 lotes, no máximo, poderão apresentar testada de 10 (dez) metros e 250 m(duzentos e cinqüenta metros quadrados) de área, no mínimo;

c) se apresentar o lote com curva côncava ou linha quadrada, formando concavidade, respeitada, porém, a área de 360 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados).

III – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificanti* de 15 m (quinze metros) de cada lado, que se destinará a área verde;

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

a) os projetos de novos parcelamentos obedecerão, em linhas gerais, as normas do plano diretor, no que se refere à sua ligação com este, devendo as avenidas e ruas a serem projetadas como complemento ou em correspondência com as já existentes, aprovadas ou projetadas pela Prefeitura Municipal;

b) as avenidas do Plano Diretor que terminarem em terreno a ser loteado deverão prolongar-se, não podendo, em nenhuma hipótese, ser interceptada ou suprimida, nem ter largura reduzida.

§ 1º - A percentagem de áreas públicas previstas no item I – deste artigo corresponderão a 35 % (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores de 15.000 m2 (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida, por ato do Prefeito Municipal.

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

a) a praças, jardins e outras áreas verdes, em percentual nunca inferior a 10 % (dez por cento) da área total loteada;

b) a equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) do total dos lotes em que a gleba se subdividiu, desprezada a fração de lote;

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

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

RUAS

a) residenciais – com 12 metros lineares de largura, sendo 8 m de pista e rolamento e 4 m de passeios laterais;

b) secundárias – com 15 metros lineares de largura, sendo 9 m de pista rolamento e 6 m de passeios laterais;

c) principais – com 18 metros lineares de largura, sendo 12 m de pista de rolamento e 6 m de passeios laterais.

AVENIDAS

a) secundárias – 25 (vinte e cinco) metros lineares de largura, sendo 18 metros de pista de rolamento e 7 (sete) metros de passeios laterais;

b) principais – com 30 (trinta) metros lineares de largura, sendo 21 (vinte e um) metros de pista de rolamento e 9 (nove) metros de passeios laterais.

§ 4º - No caso de loteamento ou desmembramento feito em prolongamento de avenidas e arruamentos existentes, as pistas de rolamento e os passeios laterais terão as dimensões daqueles já existentes.

§ 5º - A Prefeitura Municipal poderá exigir complementarmente em cada loteamento, reserva de área destinada, exclusivamente, a equipamentos urbanos, nunca inferior a 1,50 % (hum e meio por cento) da gleba.

§ 6º – Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, meio-fio e pavimentação neles compreendidas as respectivas edificações.

§ 7º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

CAPÍTULO III
DO LOTEAMENTO

Art. 6 - O projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Título de propriedade devidamente formalizado e atualizado;

II – Certidão Negativa do Cartório de Distribuição de Feitos Judiciais de que o proprietário do terreno não tem ação ajuizada por cuja execução possa responder o terreno a lotear;

III – Certidão Negativa do Registro de Imóveis de que os terrenos não estão gravados de hipoteca ou ônus reais;

IV – Título de aprovação nos casos do artigo 4º desta Lei;

V – Certidão Negativa de Tributos Municipais;

VI – Projetos do Sistema de esgoto sanitário e de distribuição de água potável;

VII - Cronograma físico-financeiro, com a duração máxima de 02 (dois) anos de execução, à sua própria custa, das seguintes obras:

a) implantação e pavimentação das vias de circulação do loteamento;

b) demarcação dos lotes, quadras e logradouros;

c) das obras de escoamento das águas pluviais;

d) assentamento de meio-fios;

e) construção de redes de esgotos sanitários, de distribuição de água potável e de iluminação pública, dentro do padrão existente;

VIII – Requerimento ao Prefeito, solicitando o loteamento, devidamente assinado pelo proprietário ou pelos proprietários dos terrenos, ou pelo seu representante legal, este deverá apresentar a competente procuração por instrumento público, com poderes para tais atos.

§ 1º - Os desenhos conterão:

I – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;

II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente:

I – a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

III – a indicação das áreas e lotes que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

IV – a numeração dos equipamentos urbanos e comunitários, bem assim dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento;

V – a descrição individual de cada lote.

Art. 7 - Fica dispensada nos termos do artigo 8° da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, a fase de fixação de diretrizes para aprovação de loteamento, previstas nos artigos 6° e 7° da mesma Lei.

CAPÍTULO IV
DO DESMEMBRAMENTO

Art. 8 - Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado dos documentos relacionados no artigo 6° e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II – a indicação do tipo de uso predominante no local;

III – a indicação de divisão de lotes pretendida na área;

Art. 9 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas para o loteamento, em especial, o inciso II do artigo 5°.

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

Art. 10 - O projeto de loteamento e desmembramento será encaminhado à Assessoria Jurídica da Prefeitura Municipal, para verificação da legitimidade dos documentos

relacionados no art. 6º, em seguida, à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, para exame e parecer de engenheiro da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO V
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 11 - Compete ao Prefeito Municipal, a aprovação por meio de Decreto do projeto de loteamento e de desmembramento, observando a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre a proteção do meio ambiente, a partir das seguintes fases:

I – habilitação de acordo com o previsto nos Capítulos III e IV desta Lei;

II – A análise da viabilidade técnica, conforme previsto nesta Lei e na Lei Federal nº 6.766/79;

III – Aprovação final e garantias da implantação.

Parágrafo único -Todo projeto de Loteamento e Desmembramento será submetido à analise, avaliação e aprovação de Técnico Ambiental a Serviço do CODEMA- Conselho de Conservação e Defesa do Meio Ambiente de São José da Varginha e ainda ao crivo e a aprovação deste Conselho.

Art. 12 - Caberá ao Estado o exame e anuência prévia para aprovação de loteamento e desmembramento nos seguintes casos:

I – quando localizados nas áreas de interesse especial, tais como, as de proteção de mananciais, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00 m2 (hum milhão de metros quadrados);

III – quando o loteamento localizar em área limítrofe de Município, ou pertença a mais de um Município.

Art. 13 - Aprovado o Projeto de loteamento e de desmembramento, o interessado terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para formalizar compromisso de transferência para o patrimônio do Município da área destinada a equipamento comunitário, previsto na letra "b", do § 2° do artigo 5° desta lei, bem como de sua responsabilidade de execução das obras relacionadas no inciso VII do art. 6° desta Lei.

Art. 14 - No prazo de 30 (trinta) dias, do registro do loteamento e do desmembramento, o interessado formalizará através de Escritura Pública a transferência para o Patrimônio do Município da área destinada a equipamento comunitário, previsto na letra "b" do § 2° do artigo 5° e instrumento de garantia para a execução de obras relacionadas no inciso VII do art. 6°, todos desta Lei.

§ 1° - a garantia exigida neste artigo poderá constituir-se:

a) de primeira e especial hipoteca, em favor do Município de São José da Varginha, de bens imóveis e acessórios, que avaliados pela Comissão Municipal de Avaliação, correspondem, no mínimo, no valor das obras a se executarem, constante do cronograma físico-financeiro;

b) de primeira e especial hipoteca, em favor do Município, da quantidade de lotes suficientes à cobertura do valor das obras a serem executadas, conforme cronograma físico-financeiro.

c) de caução de Títulos da Dívida Pública do Tesouro Nacional.

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

Art. 15 - Compete à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos:

a) fiscalizar o alinhamento e nivelamento de ruas, avenidas e praças;

b) fiscalizar a largura e a direção das ruas, avenidas e praças;

c) a implantação do loteamento na íntegra.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 16 - Salvo o disposto no artigo 21 desta Lei, as situações existentes até a data de sua publicação, deverão ser convalidadas, para todos os fins de direito, por ato do Prefeito Municipal.

Art. 17 - O projeto de loteamento desde que instruído com toda a documentação exigida nesta lei, deverá ser aprovado ou denegado no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de responsabilidade funcional.

Art. 18 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, bem como 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, a não ser em virtude de Lei.

Art. 19 - Desde a data do registro de loteamento, passarão a integrar ao domínio do Município de São José da Varginha, as vias e praças, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, bem assim as áreas públicas de que trata a alínea "b" do § 2º do artigo 5º desta lei.

Art. 20 - É vedado, sob pena de responsabilidade criminal:

I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem prévia aprovação do projeto respectivo pela Prefeitura Municipal.

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

CAPÍTULO VII
DOS LOTEAMENTOS EXISTENTES

Art. 21 - No caso dos loteamentos existentes até a data da presente lei, a Prefeitura autorizará o parcelamento de lotes, desde que, tanto a parcela a ser transferida a qualquer título ou por qualquer motivo, quanto a área remanescente, sejam no mínimo de 180 m2

(cento e oitenta metros quadrados), respeitando-se a testada de 06 m (seis metros) para cada parcela.

TÍTULO II
CAPÍTULO ÚNICO
PARCELAMENTO DE SOLO RURAL PARA FINS URBANOS

Art. 22 - Toda alteração de uso do solo rural para fins urbanos dependerá de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA - e de aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 23 - No caso de loteamento em terreno contíguo, a área já urbanizada, com vias públicas de circulação, constituindo-se prolongamento das vias já existentes, serão exigidas áreas de reservas previstas nesta lei, observados critérios técnicos.

Parágrafo Único – A reserva, no caso previsto neste artigo, será no mínimo 20% (vinte por cento).

Art. 24 - O loteamento destinado à formação de núcleos urbanos incidirá sobre terreno rural, em área que venha a servir, por sua situação ou condições peculiares, para localização de serviços comunitários das áreas circunvizinhas.

Parágrafo Único – O loteamento de imóveis localizados fora das áreas de expansão urbana fica vinculado à prévia liberação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA -, objetivando sua caracterização como terreno urbano.

Art. 25 - 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. 26 - O loteamento destinado à formação de sítios de recreios (chacreamento) deverá ser submetido à exame da Prefeitura Municipal, antes do seu encaminhamento ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, onde terá tramitação na forma da legislação específica.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal consignará o "de acordo" no projeto e nas plantas oferecidas, em entendendo que a mudança de destinação do imóvel não terá os superiores interesses públicos municipais.

Art. 27 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

São José da Varginha/MG, 18 de setembro de 2013.

MARCOS EUGÊNIO SANCHES MARTINS
PREFEITO MUNICIPAL