LEI N° 059, de 19 de março de 1997

Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

O Povo do Município de Pouso Alto, Estado de Minas Gerais, por seus Representantes, Decretou, e, eu, em seu nome, Sanciono a sseguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1° - Esta Lei estabelece normas complementares ao Parcelamento do Solo para fins urbanos, tendo em vista o disposto no artigo 1°, parágrafo único, da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único - As referências à Lei Federal n° 6.766, de 19/12/79 e Lei Federal, simplesmente têm o mesmo efeito para fins de comunicação nesta Lei.

Art.2° - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na área interna ao perímetro urbano já existente ou que venha a ser definido por Lei Municipal.

Parágrafo Único - Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural, inclusive para a formação de sítios de recreio, chácaras e similares.

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

I - nas áreas que, por ato do Prefeito, venham a ser declaradas como áreas de preservação, por suas características naturais;

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

Art. 4° - Nas hipóteses dos incisos II, IV e V, do parágrafo único do art. 3°, da Lei Federal, as medidas corretivas do solo admitidas deverão ser comprovadas mediante a apresentação à Prefeitura Municipal, de Laudo Técnico, nos casos dos incisos II e IV, e atestado do órgão competente, no caso do inciso V, comprobatórios 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 artigo 4°, desta Lei, fica condicionada a vistoria técnica procedida pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO II
REQUISITOS PARA LOTEAMENTO

Art. 5° - Os Loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos, complementares àqueles definidos no artigo 4° da Lei Federal:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento comunitário, bem como a espaços livres de uso público, corresponderão ao percentual mínimo de 35% da área total a ser loteada, sendo que, deste percentual, é obrigatória a destinação de, no mínimo:

(a) 5% para equipamentos comunitários; e,

(b) 10% para espaços livres de uso público;

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

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

§ 2° - A Prefeitura Municipal poderá exigir ainda nos loteamentos a reserva de faixa "não edificar" destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica.

§ 3° - Ao Loteador compete fazer, antes de requerer o Alvará de Loteamento, a parte "não edificar" citada no parágrafo acima.

§ 4° - Não poderá ser dada certidão para loteamento sem que o Loteador atenda integralmente ao disposto no art. 4° da Lei Federal bem como no art. 5° desta Lei.

CAPÍTULO III
PADRÃO DE URBANIZAÇÃO

Art. 6° - Todo loteamento a ser executado no Município de Pouso Alto, MG, deverá atender ao padrão de urbanização indicado neste artigo mediante a execução de, pelo menos, as seguintes obras:

I - Abertura de vias com pavimentação, 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 indicadas pelo órgão competente.

V - Drenagem e esgostamento de águas pluviais, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente.

VI - Instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alterntiva de absstecimento, 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 - Via de acesso principal ao loteamento pavimentada.

CAPÍTULO IV
PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 7° - O requerimento à Prefeitura Municipal para definição das diretrizes do loteamento compreendendo diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, do 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 nível de metro em metro contendo os elementos exigidos no artigo 6° da Lei Federal.

Art. 8° - A Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes urbanísticas do loteamento, observadas, quando for o caso, as diretrizes no planejamento estadual, mediante a

indicação na planta do imóvel dos elementos arrolados no artigo 7° 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 de vias de interligação do loteamento à 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; quanto às diretrizes dos incisos acima serão observadas as disposições relativas ao sistema viário constantes no Capítulo VI, desta Lei.

Art. 9° - As diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal vigorarão no prazo máximo de 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 deste período e caso não tenha sido aprovado e nem iniciada a execução do loteamento, sobrevier legislação que, necessariamente, imponha a alteração das condições fixadas na planta do loteamento.
Art. 10 - Após a expedição das diretrizes, será apresentado à Prefitura Municipal o projeto de loteamento que compreenderá, obrigatoriamente:
I - Desenhos na escala de 1:500, em três vias que, além das exigências do § 1°, do artigo 9°, da Lei Federal, conterão também a localização definitiva dos espaços livres de uso público e área total do terreno;
II - Memorial descritivo que contenha, além das indicações do § 2°, do artigo 9°, 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 mínimo aplicável ao modelo de parcelamento adotado.
Art. 11 - Para a aprovação 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 da 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 deverá vir acompanhada de Memorial Descritivo.
Art. 12 - Aplicam-se ao desmembramento, que se apresente na forma de subdivisão de gleba ou de lotes, além das restrições impostas ao parcelamento do solo pela Lei Federal e artigo 3° desta Lei, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento em especial aquelas indicadas no artio 5° desta Lei.
Art. 13 - 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 5° 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 da área onde se situa.

CAPÍTULO V
APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 14 - A aprovação do projeto de Loteamento e Desmembramento de terrenos pelo Município está condicionada ao exame e anuência prévia do Estado de Minas Gerais, quando ocorrerem as hipóteses previstas no artigo 13 da Lei Federal e Legislação Complementar.

Art. 15 - A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 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.

§ 1° - O prazo definido neste artigo não inclui a fase de fixação de diretrizes para a execução do loteamento a que se refere o artigo 7° desta Lei.

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

Art. 16 - Aprovado o Projeto de Loteamento, a Prefeitura Municipal expedirá o Alvará de Aprovação e Autorização para a execução das obras e serviços, mediante apresentação e aceitação do respectivo cronograma fisico e financeiro com a duração máxima de dois anos e assinatura do Termo de Caucionamento de lotes cujo valor seja equivalente ao custo das obras a serem implantadas.

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

§ 2° - Concluídas as obras, a Prefeitura Municipal, após vistoria, expedirá o termo de verificação e aceitação das obras a que se refere este artigo e também certidão para averbação da construção.

Art. 17 - A Prefeitura Municipal somente expedirá o Alvará para construção em terrenos cujas obras de urbanização tenham sido vistoriadas e aceitas, através de termo de verificação e aceitação das obras.

Art. 18 - De posse do Alvará de aprovação do loteamento, o Requerente deverá promover sua inscrição no Registro de Imóveis, observadas as disposições da Lei Federal.

Art. 19 - O Alvará de aprovação do loteamento estabelecerá as zonas e categorias de uso permitidos na área.

Art. 20 - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município 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. 21 - Os espaços livres de uso público, as áreas destinadas ao sistema de circulação e implantação de equipamento comunitário, definidas no artigo 5° desta Lei, bem como as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano, quando exigidas nos termos do artigo 5° 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.

Art. 22 - O Titular de área com mais de 376:00ms2 poderá desmembrar o mesmo em três fraçoes ou quantas frações derem a área mínima de 125:00ms2.

Parágrafo Único - Na hipótese deste artigo, o Titular deverá requerer à Prefeitura Municipal, apresentando a planta e o respectivo memorial descritivo.

CAPÍTULO VI
SISTEMA VIÁRIO

Art. 23 - As vias de circulação se classificam da seguinte forma:
I - Vias principais são aquelas que, desempenhando 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 trama local com o sistema de vias principais;
III - Vias locais são aquelas que, atendendo a áreas restritas, desempenham a função de circulação local e se subdividem em vias locais com separador mediano, vias de pedestre e vias sem saída.
Art. 24 - Cada uma das vias de circulação deverá atender a disposições técnicas de urbanização.
Art. 25 - 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. 26 - As vias de circulação deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, em harmonia com o sistema viário envolvente.
Ar. 27 - As vias existentes na área a ser parcelada deverão se adequar às condições topográficas do terreno.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 28 - Os loteamentos já autorizados pela Prefeitura Municipal, que nào se enquadrarem dentro do previsto no art. 4°, da Lei Federal, terão um prazo de noventa dias, a contar da promulgação desta Lei, sob pena de lhes ser aplicado o previsto no § 4°, do art. 40, da Lei Federal, além do previsto no Capítulo IX da Lei Federal.
Parágrafo ünico - À Prefeitura Municipal competirá fazer a notificação aos Loteadores cujo loteamento ou desmembramento esteja em situação irregular, a fim de que tomem as providências do art. 28 desta Lei.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29 - Por infração às disposições desta Lei, serão aplicadas as penalidades impostas no Capítulo IX da Lei Federal.
Art. 30 - Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições desta Lei, serão exercidas por órgão ou Comissão da Prefeitura Municipal cuja competência para tanto estiver definida em leis, regulamentos e regimentos.
Parágrafo Único - Para o exercício das funções a que se refere o caput deste artigo , o órgão competente ouvirá os demais órgãos interessados.

Art. 31 - Nos casos omissos será admitida a interpretação analógica das normas contidas nesta Lei.
Art. 32 - 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 prazo final quando este cair em dia não útil.
Art. 33 - O Executivo poderá celebrar convênios com entidades federais, estaduais, municipais e autarquias visando a fiel execução desta Lei.
Art. 34 - As exigências desta Lei relativas aos modelos de parcelamento e ao padrão de urbanização não serão obrigatoriamente aplicáveis quando o loteamento se destinar a urbanização específica para a edificação de conjuntos habitaconais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.
Art. 35 - O interessado em realizar loteamento ou desmembramento destinado à população de baixa renda, requererá à Prefeitura Municipal condições especiais para a sua execução visando a adequação do empreendimento à capacidade aquisitiva da população a que destina, devendo o parcelamento se enquadrar nas seguintes exigências especiais:
I - modelos de parcelamento social 9MPS) a serem adotados:
(a) MPS 1 - área de lote até 60:00ms2, com testada mínima de 05:00ms.;
(b) MPS 2 - área de lote entre 60:00ms2 a 100:00ms2, com testada mínima de 07:50ms.;
(c) MPS 3 - área de lote entre 100:00ms2 a 140:00ms2, com testada mínima de 10:00ms.;
II - padrão de urbanização social a ser adotado:
(a) abertura de vias de circulação;

(b) abastecimento de água de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
(c) sistema de esgoto de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
(d) energia elétrica e iluminação pública de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;
(e) espaços livres de uso público e área "não edificar";
(f) outras exigências necessárias à segurança e estabilidade do terreno.
Parágrafo Único - Nas áreas lindeiras às vias principais não se admite o parcelamento do solo dentro das características neste artigo.
Art. 36 - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Mando, portanto, a quem o conhecimento e a execução da presente Lei pertencer, que a cumpra e a faça cumprir tão inteiramente como nela se contém.

Prefeitura Municipal de Pouso Alto, 19 de março de 1997

Dr. Paulo Nogueira Mira
Prefeito Municipal

Luiz Paulo Quirino
Secretário em Exercício