LEI Nº. 727/ 1978

Dispõe sobre loteamento e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Piumhi, por seus vereadores decreta e eu Prefeito sanciono a seguinte lei:

CAPITULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Os loteamentos urbanos serão regidos por esta lei sem prejuízo das demais normas aplicáveis a matéria.

Art. 2º - Considera-se loteamento urbano a subdivisão de gleba igual ou superior a um hectare em lotes destinados a edificação em área urbana ou expansão urbana.

Parágrafo único – Considera-se também loteamento a subdivisão de área inferior a um hectare que implique em abertura de novas vias ou logradouros públicos ou no prolongamento ou modificações dos existentes.

Art. 3º - Não se considera loteamento, mas sim simples desmembramento subdivisão de área inferior a um hectare em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos nem se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

Art. 4º - Para os efeitos desta lei adotam-se as seguintes definições:

I – área urbana – é a que abrange as edificações continuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes como for fixado em ato do poder executivo.

II – área de expansão urbana da cidade e das vilas – é aquela que a critério do Município possivelmente venha a ser ocupada por edificações continuas dentro dos seguintes 10 anos.

III – área de recreação – é aquela reservada as atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população tais como praças, bosques e parques.

IV – área de uso institucional é aquela reservada para fins específicos de utilidade pública tais como educação, saúde, cultura, administração, culto e fim social. **Redação determinada pela Lei nº. 1007 de 1989.**

V – quadra – é a área de terreno delimitada por vias de comunicação subdivididas ou não em lotes para construção, quadra normal é a caracterizada por dimensões tais que permitam dupla fila de lotes justapostos de profundidade padrão.

CAPITULO II

DAS NORMAS URBANISTICAS PARA O LOTEAMENTO

Art. 5º - Os loteamentos deverão ter uma área destinada ao sistema viário de acordo com ao art. 6º desta lei e outra área para recreação ou uso institucional a qual deverá corresponder no mínimo a 10% da área total do loteamento. A área a ser reservada deverá ser escolhida pela prefeitura.

Art. 6º - As ruas do loteamento deverão ter a largura mínima de 12 metros incluindo passeios com leito não inferior a oito metros.

Art. 7º - As vias de loteamento deverá se harmonizar com a topografia do terreno.

Art. 8º - Os comprimentos das quadras não poderão ser superiores a 160m. **Redação determinada pela Lei nº. 1412 de 04 de janeiro.**

Art. 9º - a largura mínima permitida para as quadras residenciais será de 50m. **Redação determinada pela Lei nº. 1412 de 04 de janeiro.**

Art. 10 – Os lotes terão 12m de testada e 300m² de área excetuando os de contra esquina que terão um mínimo de 250m² de área podendo ainda existir no

loteamento 30% dos lotes com 10m de testada e uma área de 250m². **Redação determinada pela Lei nº. 1412 de 04 de janeiro.**

§ 1º - Quando os novos arruamentos se destinarem a prolongar arruamentos já existentes devem os mesmos obedecer ao novo projeto conforme o artigo 6º desta lei, ou seja, terem os mesmos a largura mínima de 12m. **Renomeado pela Lei nº. 1412 de 04 de janeiro.**

§ 2º - Fica expressamente proibido o desmembramento de lotes cuja área a ser desmembrada não atinja pelo menos 250m² inclusive a área remanescente ressaltando que os lotes poderão ser parcelados desde que as áreas a desmembrar sejam anexadas ao s lotes confrontantes e após anexação tenham uma área mínima de 250m² sendo exigível que as áreas desmembradas e remanescentes deverão ser unificadas no lote anexo e averbadas no cartório de registro de imóvel de Piumhi quando estarão aptos a receber as edificações. **Acrescentado pela Lei nº. 1412 de 04 de janeiro.**

§ 3º - Os condomínios fechados deverão ter no mínimo 10m para entrada ou arruamentos com 1,50m de cada lado para calçada. **Acrescentado pela Lei nº. 1412 de 04 de janeiro.**

§ 4º - As áreas remanescentes de terreno com área superior a 400m² e inferior a 800m² que não foram loteadas poderão ser desmembradas desde que os lotes tenham a frente mínima de 8m e área total de cada lote não seja inferior a 200m². **Acrescentado pela Lei nº. 1412 de 04 de janeiro.**

§ 5º - Os lotes de esquina já existentes área a presente data poderão ser desmembrados para fins de construção de prédios comerciais com a área mínima de 150m² devendo a área remanescente não ser inferior a 200m². **Acrescentado pela Lei nº. 1412 de 04 de janeiro.**

Art. 11 – Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem a juízo da prefeitura julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação.

Art. 12 – Não poderão ser aprovados projetos de loteamentos e nem permitida abertura de via em terrenos baixos ou alagadiços sujeitos as

inundações sem que sejam previamente aterradas e executadas as obras de drenagem necessárias.

Parágrafo único: Os serviços referidos no caput deste artigo deverão ser executados mediante projeto completo das obras aprovado previamente pelo município. **Acrescentado pela Lei nº. 1007 de 1989.**

Art. 13 – Os cursos d'água fontes ou tirada naturais de água não poderão ser alteradas sem prévio consentimento do município. **Redação determinada pela Lei nº. 1007 de 1989.**

Parágrafo único: Deverá ser mantida uma faixa de 15 metros de largura de cada lado das margens dos cursos d'água, fontes e tiradas naturais de água como reserva ecológica e de saneamento. **Acrescentado pela Lei nº. 1007 de 1989.**

CAPITULO III

DO PROJETO DO LOTEAMENTO

Art. 14 – Antes da elaboração do projeto do loteamento o interessado deverá requere a prefeitura as diretrizes para o traçado dos lotes do sistema viário dos espaços livres e das áreas reservadas para recreação e uso institucional apresentando para esse fim planta do imóvel em três vias na escala de 1:1000 assinadas pelo proprietário compromissário ou cessionário e por profissional habilitado devidamente registrado no CREA da região contendo a divisão da propriedade perfeitamente definida.

Art. 15 – A Prefeitura fará traçar nas plantas apresentadas de acordo com as diretrizes do planejamento do município e normas urbanísticas vigentes:

I – as ruas ou estradas que compõem o sistema viário da cidade e do município relacionados com o loteamento pretendido.

II – as áreas de recreação necessárias a população do município localizadas de forma a preservar as belezas naturais.

III – as áreas destinadas às escolas e outros usos institucionais necessários ao equipamento do município.

Parágrafo único – Os estudos necessários assim como os serviços ligados ao traçado do loteamento deverão ser executados por profissional habilitado e registrado no CREA correndo as despesas por conta do interessado que deverão apresentar a prefeitura os seguintes projetos:

a) Vias secundárias e áreas de recreação complementares;

b) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas numerações e dimensões de cada lote e quadra e orientação magnética.

c) Recuos exigidos devidamente cotados.

d) Dimensões lineares e angulares dos projetos, raios, cordas, arcos, pontos de tangencia e ângulos centrais das vias curvilíneas.

e) Perfis longitudinais e transversais de pelo menos três pontos eqüidistantes do loteamento.

f) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizado nos ângulos de curvas das vias projetadas.

g) Projeto de sistema de esgoto sanitário e pluvial indicando o local do lançamento dos resíduos.

h) Projeto de distribuição de água potável indicando a fonte abastecedora e volume.

i) Projeto de iluminação pública, devidamente aprovado pela concessionária local.

j) Projeto de assentamento de calçamento das ruas praças do loteamento. **Acrescentado pela Lei nº. 1007 de 1989.**

OBSERVAÇÕES

I – o nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.

II – A critério do poder executivo municipal poderá ser dispensado o projeto de iluminação pública desde que o loteamento apresente continuidade de loteamentos vizinhos já iluminados.

III – deverão ser observadas nos projetos as declividades nas vias urbanas que deverão de 10% as máximas e 5% as mínimas.

Art. 16 – Os proprietários de loteamentos no ato da aprovação destes apresentarão em três vias das quais umas copia ficará arquivada na prefeitura e assinarão compromissos de construção de todas as obras necessárias aos loteamentos e arruamentos no que diz respeito ao art. 15 e meio fio que deverão estar concluídos quando da venda de 50% dos lotes devendo para isso em garantias desses serviços vincularem 30% da área loteada a prefeitura. As obras de calçamento arborização e passeios poderão ser executados pela prefeitura mediante requerimento dos interessados proprietários ou adquirentes ou em épocas que forem fixadas pela prefeitura mediante pagamento do custo das obras em proporção a frente dos imóveis.

Art. 17 – Organizado os projetos de acordo com as exigências desta lei e demais disposições legais que se relacionam com a matéria será apresentado à prefeitura acompanhado de titulo de proprietário ou de compromisso irrevogável e irretratável de compra e venda permuta ou cessão do imóvel a ser loteado averbado no registro de imóveis para que o órgão competente ou profissional habilitado e registrado no CREA-MG possa emitir parecer a respeito.

CAPITULO IV
DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 18 – O projeto de loteamento deverá ser aprovado ou não pela Prefeitura dentro do prazo de 60 dias salvo se houver necessidade de retificação de plantas ou memoriais ou ainda regularização de documento, hipótese em que o prazo passará a ser contado após o atendimento das exigências legais pelo interessado.

Parágrafo único – Decorrido o prazo deste artigo sem pronunciamento da prefeitura considera-se aprovado o projeto.

Art. 19 – Por ocasião da aprovação do projeto pela Prefeitura o requerente assinará o termo de reserva de áreas a que se refere o art. 5º e obrigações perante a prefeitura municipal.

Parágrafo único – Este termo deverá ser averbado no registro de imóveis pelo requerente e as suas custas e nele deverão constar as obrigações referidas não art.16 desta lei.

CAPITULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 20 – Todo projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da prefeitura.

Art. 21 – Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente lei.

Art. 22 – Não será outorgada qualquer escritura definitiva do lote antes de concluídas as obras previstas no art. 16 desta lei.

Art. 23 – Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha encontrar em relação às medidas do loteamento aprovado.

Art. 24 – É vedado, a prefeitura transferir o domínio das áreas reservadas de recreação e de uso institucional para fins de recreação e de usos institucional para fins diferentes dos estabelecidos nos itens III e IV do art. 4º desta lei.

Art. 25 – Os loteamentos constantes de projetos feitos por profissionais habilitados anteriormente a esta lei considerar-se-ão aprovados desde que tenham dado entrada na prefeitura antes da vigência desta lei.

Art. 26 – As infrações da presente lei darão ensejo a cassação do alvará ao embargo administrativo das obras de loteamento e as demais sanções previstas na legislação municipal vigente.

Art. 27 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições ao contrário.

Prefeitura Municipal de Piumhi, 19 de julho de 1978.

Álvaro Moreira da Silva
Prefeito Municipal

Raphael Ferreira Leite
Secretário