

Lei no. 188/77

" " 32/77.

Dispos sobre loteamento e das
outras providências.

A Câmara municipal de Mirabela
por seus representantes, decreta e eu sanciono
a seguinte lei:

Capítulo I.

Disposições preliminares.

Art. 1º

Os loteamentos urbanos serão
regidos por lei, sem prejuízo das demais
normas aplicáveis à matéria

Art. 2º

Considera-se loteamento urbano a

subdivisão da gleba igual ou superior a um hectare em lotes destinados a edificação em área urbana ou de expansão urbana.

Parágrafo único.

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

Art. 3º

Não se considera loteamento, mas, simples desmembramento, subdivisão de área inferior a 1 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 efeito desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

- I - Área urbana: É a que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas - digo - vilas e suas partes adjacentes, como por 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 contínuas dentro

dos seguintes 10 (dez) anos, quando fiscada em ato do poder executivo.

III - Área de recreação: É a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques.

IV - Área de uso institucional: É toda aquela reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração e culto.

I - Quadra: É a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes, para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais, (como) - digo - que permitam dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrões.

VI - RN (referência de nível) - é a cota de altitude oficial adotada pelo município em relação ao nível do mar.

Capítulo II.

Das normas urbanísticas para loteamento

Art. 5º

Os loteamentos deverão ter uma área dotada - digo - destinada ao sistema viário, correspondente, no mínimo, a 15% do total da glba, e outra área para recreação ou uso institucional, a qual deverá corresponder, no mínimo a 15% da área total do loteamento.

Art. 6º

As vias do loteamento deverão dar continuidade as principais vias adjacentes e se harmonizar com a topografia local.

Art. 7º

As dimensões do leito passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas, servidas, a critério da prefeitura.

Art. 8º

As ruas do loteamento deverão ter a largura mínima de 10 metros com leito não inferior a 7 metros.

§ 1º - A extensão das vias sem saída, somada à da praça de retorno, não deverá exceder de 100 metros.

§ 2º - As praças de retorno das vias sem saída, deverão ter diâmetro mínimo de 18m (dezoito metros).

Art. 9º

As declividades máxima das vias urbanas serão de 10% e as mínimas de 0,5%, podendo-se admitir, a critério da prefeitura até 15%, para as máximas, mediante cabal demonstração de impossibilidade prática de atendimento do limite fixado, com trechos não superiores a 100 metros.

Art. 10º

O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300 metros.

Art. 11º

A largura mínima permitida para quadras residenciais será de 30 metros.

Art. 12º

As quadras de mais de 200 metros de comprimento deverão ter passagens de pedestres observando-se espaçamento de 100 metros entre uma e outra.

Parágrafo único

Estas passagens deverão ter largura mínima de 3,00 e os recuos laterais das construções terão 4,00, no mínimo.

Art. 13º

A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 210 mts m², sendo a frente mínima de 12 (doze) metros.

Art. 14º

Não poderão ser arrendados nem loteados terrenos que forem a juízo da prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação.

Art. 15º

Não poderão ser aprovados projetos de loteamento nem permitir abertura de via em (terrenos) - digo - Terrenos baixos ou alagadiços, sujeito a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executados as obras de drenagens necessárias.

Art. 16º

Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio conhecimento da prefeitura.

Art. 17º

Toda e qualquer edificação residencial deverá obedecer um recuo mínimo de 3 metros do alinhamento da rua observadas outras disposições legais.

Capítulo III

Do projeto de loteamento

Art. 18º

Antes da elaboração do projeto do loteamento, o interessado deverá requerer à 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 este fim, planta do imóvel em 3 (três) vias, na escala de 1:1000 assinada pelo proprietário, compromissário ou cessionário e por profissional habilitado devidamente registrado no conselho regional de engenheiro e arquitetura, da região, contendo:

- I - Divisão da propriedade perfeitamente definida;
- II - Localização dos cursos d'água;
- III - Arruamentos vizinhos a todo perímetro, com locação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de uso institucionais;

- IV - Bosques, monumentos naturais ou artificiais de uso institucionais;
- V - Construções existentes;
- VI - Serviços de utilidades pública existentes ~~ou~~ no local e adjacências;
- VII - Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

Art. 19º

A prefeitura fará traçar nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes do planejamento do município em normas urbanísticas vigentes:

- I - As ruas ou estradas que compõe o sistema viário da cidade e do município relacionados com o loteamento pretendido
- II - As áreas (destinadas as escolas e outros) - digão - de recreação necessária a população do município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais.
- III - As áreas destinadas as escolas e outros usos institucionais, necessários ao equipamento do município.

Parágrafo único

Para realizar os necessários estudos e traçar as diretrizes a que se refere este artigo, a prefeitura poderá contratar profissional habilitado e registrado no conselho regional de engenharia e arquitetura da região, correndo as despesas decorrentes de tal contratação

por conta do interessado.

Art. 20º

Atendendo as indicações do art. 18, o requerente, devidamente orientado pela prefeitura, organizará o projeto definitivo na escala 1:1000 em 3 (três) Vias, o qual será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e registrado na prefeitura e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos.

- I - Vias secundárias e áreas de recreação, complementares;
- II - Subdivisão das quadras em lotes com respectivas numeração; e área e dimensões de cada lote e quadra.
- III - Recuos exigidos, devidamente cotados;
- IV - Dimensões lineares e angulares do projeto - raios, cordas, arcos, pontos de tangências e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal, de 1:1.000; vertical, de 1:100
- VI - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas.
- VII - projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças.
- VIII - projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando

31
o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;

- IX Projeto do sistema de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos;
- X Projeto de distribuição de água potável indicando a fonte abastecedora e volume;
- XI projeto de iluminação pública;
- XII Projeto de arborização das vias de comunicação.
- XIII Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;
- XIV memorial descritivo e justificativo do projeto;
- XV Orçamento estimativo das obras e serviços

§ 1º - O credenciamento exigido deverá tomar por base o RN oficial.

§ 2º - A critério do poder executivo municipal, poderão ser dispensadas aos itens VII e XII do presente artigo.

§ 3º - caso venham a ser pavimentadas as ruas, ~~ou~~ avenidas e praças da área delimitada, a prefeitura poderá também exigir que a pavimentação venha encontrar a via mais próxima que disponha de tal serviço, de modo a evitar interrupção entre a área pavimentada da cidade e a do loteamento, cobrindo tal despesa por conta do interessado

Art. 21º

Organizado o projeto de acordo com as exigências da lei e das demais disposições legais que se relacionam com a matéria, será apresentado à prefeitura, acompanhado do título de propriedade, ou de compromisso irrevogável e irretroatível de compra, venda, permuta ou cessão do imóvel a ser loteado - digo - loteado averbado no registro de imóveis, para que o órgão competente ou um profissional habilitado e registrado no CREA da região e na prefeitura, possa emitir parecer a respeito.

Capítulo IV.

Da aprovação do projeto.

Art. 22º

O projeto de loteamento deverá ser aprovado ou não, pela prefeitura, dentro do prazo de noventa dias, salvo se houver necessidade de retificações de plantas ou memoriais, ou ainda regularizações de documentos, hipóteses em que o prazo passará a ser contado após o atendimento das exigências legais pelo interessado.

§ 1º. A prefeitura deverá efetuar de uma só vez as exigências à regulamentação do projeto.

§ 2º. Se a prefeitura não dispuser de órgão competente para aprovação do loteamento nem do profissional

Capaz para opinar a respeito, deliberará com os meios ao seu alcance.

Art. 23º

Por ocasião da aprovação do projeto pela prefeitura, o requerente (e as custas) - digo - assinará o "termo de doação e obrigação" perante a prefeitura.

§ 1º - Este termo, deverá ser averbado no registro de imóveis pelo requerente e as suas custas e nele deverá constar obrigatoriamente o seguinte:

- I - Descrição das áreas destinadas a logradouro público (ruas, avenidas, praças, jardins, parques, recuos, etc.) bem como as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e áreas das demais áreas indicadas no projeto e no art. 18 desta lei, além das áreas previstas no art. 19, nº I;
- II - Obrigação do requerente executar às suas custas, todas as obras (serviços diretos ou indiretamente) ligados à urbanização da área, como a abertura das vias de comunicação e praças, abastecimento de água potável no ponto central do loteamento no prazo fixado pelo poder executivo;
- III - Facilitar a fiscalização permanente da prefeitura na execução de obras e serviços.
- IV - Não outorgar qualquer escritura definitiva do lote, antes de concluídas

as obras prevista no item III, cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei, ou assumidas no termo de acordo;

II- Mencionar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no art. 19, nº. VII e XII desta lei, quando tais exigências não tiverem sido dispensadas pelo poder executivo municipal.

II- Fazer constatar - digo - constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor com a responsabilidade, solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção das áreas de seus lotes;

III- Pagar o custo das obras e serviços com os acréscimos legais, se executados pela prefeitura, sob pena de inscrição de débito em dívida ativa para cobrança executiva.

III- Vincular o mínimo de 30% (trinta por cento do número total de lotes projetados com frente para os logradouros a serem abertos, para garantia de execução das obras e serviços mencionados no inciso II, sempre que (contínuo) - digo - possível em área contínua.

IX Menção de que os logradouros executados após a sua aceitação, serão reconhecidos oficialmente pela prefeitura;

- X - Extensão das obrigações deste Termo aos herdeiros e sucessores do requerente;
- XI - Elicção da comarca de Ju. claro. Mg. para foro "Termo de doação e obrigação."
- XII - Quaisquer outras indicações pertencentes ao ato, cuja especificação seja julgada necessária.

§ 2º - Todas as obras relacionadas no art. 19, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria regular.

Art. 24º:

Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos nos. I, II, IV, VI do art. 19, deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial para todos os efeitos legais.

Art. 25º:

Pagos os emolumentos devidos e assinados o "Termo de doação e obrigação" a que se refere o art. 22 desta lei, será expedida pela prefeitura, o alvará de loteamento, revogável e as obras não serem executadas no prazo a que se refere o art. 22. nº II.

Capítulo IV

Disposições

Gerais

Art. 26º:

Todo projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 27º

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

Art. 28º

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

Art. 29º

As infrações da presente lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura, de acordo com a legislação em vigor.

Art. 30º

Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta lei e ainda não aprovados pela Prefeitura terão o prazo de 60 (sessenta) dias para adaptar o projeto às exigências da lei, sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

Art. 31º

Fica estipulado que os loteamentos

aprovadas que não estiverem com juas abertas até esta data, terão um prazo de (90) dias para abertura das mesmas.

Art. 32º

Esta ~~lei~~ - digo - lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Mirabela em 11/11/77

Presidente:

Secretário: