



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 1.327/2007

LEI DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

DISPÕE SOBRE O ORDENAMENTO TERRITORIAL ATRAVÉS DA REDEFINIÇÃO DO PARCELAMENTO, SISTEMA VIÁRIO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Para atender os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, as Leis Federais Nº 6.766/79 (Lei de Loteamentos e Desmembramentos), 9785/99 (Lei dos Condomínios e Fracionamentos) 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e os artigos 31 a 38 da Lei Complementar Municipal 15/2006, do Plano Diretor Participativo de João Pinheiro, com vista ao Ordenamento Territorial do Município de João Pinheiro, por seus representantes, decretou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei redefine o **Parcelamento, o Sistema Viário, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano** da Sede do Município de João Pinheiro, alterando os Artigos 13 ao 62, Capítulos IV a VIII, da Lei Municipal 415/91.

Art. 2º Constituem normas para o Ordenamento Territorial da Sede do Município de João Pinheiro:

- I-** o Parcelamento do Solo Urbano;
- II-** o Sistema Viário;
- III-** o Uso do Solo Urbano;
- IV-** a Ocupação do Solo Urbano.

CAPÍTULO II – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I – Dos Conceitos e das Condições Iniciais para Loteamento

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, das áreas situadas em zonas urbanas ou de expansão urbana delimitadas pelo Perímetro Urbano, definido na Lei 1.307/2007 - Lei de Estruturação Territorial.

Art. 4º Além das restrições impostas ao parcelamento do solo no artigo 3º, parágrafo único, da Lei Federal 6766, não será também permitido o parcelamento para fins urbanos nos setores especiais de preservação indicados na Lei do Plano Diretor Participativo e na Lei de Estruturação Territorial e outras definidas em legislação posterior, se houver.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 5º O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de Loteamento ou Desmembramento.

§ 1º - Considera-se **Loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

§ 2º - Considera-se **Desmembramento** a subdivisão de um lote oriundo de um Loteamento, em outros lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

Art. 6º Considera-se **Membramento** a unificação de lotes oriundos de um parcelamento, em um único Lote destinado a edificação.

Art. 7º Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

- I- alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- II- que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;
- III- naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- IV- em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V- contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
- VI- situados em Áreas de Preservação Permanente.

Seção II - Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 8º Os parcelamentos devem atender aos seguintes requisitos complementares àqueles definidos no artigo 4º da Lei Federal 6766:

- I- as áreas destinadas ao Sistema Viário e à implantação de Equipamentos Comunitários, 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, entendendo como áreas de uso público, as destinadas a praças, jardins e parques, não sendo computados no cálculo desta área, os separadores medianos de vias de circulação e as rotatórias viárias;
- II- os lotes terão áreas e testadas mínimas definidas em função do Zoneamento a que estejam inseridos, estabelecidos no Quadro I do Anexo I.
- III- os lotes terão, obrigatoriamente, testada voltada para 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 as demais disposições desta Lei relativas ao Sistema Viário.
- V- os lados dos quarteirões não poderão ter extensão superior a 200 m (duzentos metros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

VI - os lotes deverão ter área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e máxima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), atendendo os Índices Urbanísticos definidos no Quadro I do Anexo I desta Lei;

VII - a relação entre profundidade e testada não poderá ser superior a 5 (cinco);

VIII - nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias deverá ser observada a reserva de faixa "*non aedificandi*" de 15,00 m (quinze metros) de largura de cada lado das faixas de domínio;

IX - nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes ou dormentes será obrigatória a reserva, em cada lado, a partir da margem, de faixa "*non aedificandi*", com largura mínima de 30,00 m (trinta metros);

X - nos projetos de parcelamento realizados ao longo de águas canalizadas será obrigatória a reserva, em cada lado, a partir de sua margem, de faixa de segurança "*non aedificandi*", com 30,00 m (trinta metros) de largura.

Seção III – Da Urbanização

Art. 9º Todo Loteamento a ser executado no Município deverá ter as seguintes benfeitorias executadas pelo empreendedor proponente:

I- demarcação das quadras, dos lotes e dos logradouros, colocando-se marcos em concreto em todos os pontos de alinhamento de quadras, nivelamento e cruzamento de vias e de madeira nos pontos de encontro das testadas dos lotes;

II- rede de saneamento de esgotos e efluentes domésticos;

III- rede de distribuição de água potável;

IV- rede de drenagem de águas pluviais;

V- rede de distribuição de energia e iluminação pública;

VI- pavimentação das vias públicas;

VII- sarrafeamento e meio-fio nas vias públicas;

VIII- ligações individuais de esgotos domésticos, dos lotes à rede de saneamento de esgotos;

IX- ligações individuais de água potável, dos lotes à rede de distribuição de água;

X- arborização das vias públicas em quantidade não inferior a uma árvore por lote produzido;

XI- rede adutora de água, quando a existente não suportar a nova demanda;

XII- reservatório para águas potáveis para a reserva calculada para o público alvo do projeto, para empreendimentos com mais de 40 (quarenta) lotes;

XIII- emissário da rede de saneamento de esgotos e efluentes domésticos, se for o caso;

XIV- pavimentação da via de acesso principal ao loteamento, se for o caso.

Art. 10 Todo Desmembramento a ser executado no Município deverá ter as seguintes benfeitorias executadas pelo empreendedor proponente:

I- ligações individuais de esgotos domésticos, dos lotes à rede de saneamento de esgotos;

II- ligações individuais de água potável, dos lotes à rede de distribuição de água.

§ 1º - Como o Desmembramento só é possível a partir de Lotes oriundos de Processo de Parcelamento, subentende-se que já possua todas as benfeitorias de infra-estrutura definidas do artigo anterior. Não havendo, será obrigatória a execução da(s) benfeitoria(s) faltante(s).



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção IV – Dos Processos de Loteamento e de Desmembramento

Art. 11 Da Solicitação das Diretrizes – O Processo para o Loteamento de uma gleba no Município iniciará com a Solicitação de Diretrizes para Loteamento que compreenderá a definição das diretrizes urbanísticas do parcelamento para uso do solo, o dimensionamento dos lotes, do Sistema Viário, dos espaços livres de uso público e das áreas reservadas para Equipamentos Comunitários. Para tanto, o proponente deverá apresentar:

- I-** Requerimento da Diretriz com a exposição de seus objetivos;
- II-** Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis com data inferior a 30 (trinta) dias;
- III-** Projeto Planialtimétrico da área a ser parcelada em escala não inferior a 1:1000, em uma via impressa e uma via em meio digital, com as seguintes informações:
 - Curvas de nível de metro em metro;
 - Referência de Nível RN Oficial;
 - Demarcação dos limites do imóvel de maneira clara;
 - Confrontantes;
 - Norte Magnético;
 - Infra-estrutura existente nas proximidades;
 - Demarcações das áreas “*non aedificandi*” e de preservação ambiental;
 - Localização das edificações existentes;
 - Registros fotográficos ou imagens de satélites da área.

Art. 12 Da Expedição das Diretrizes – A Prefeitura Municipal expedirá as Diretrizes para Loteamento que vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos e deverão conter as seguintes informações:

- I-** localização e hierarquização das vias que deverão compor o Sistema Viário principal;
- II-** localização das vias de interligação e acesso ao loteamento às áreas ocupadas mais próximas;
- III-** padrão e características dos lotes e quadras a serem criados;
- IV-** características e especificações técnicas mínimas necessária para o dimensionamento da infra-estrutura obrigatória.

Art. 13 Do Processo de Loteamento – Para a emissão do Alvará de Loteamento deverá ser apresentado:

- I-** Memorial Descritivo que contenha:
 - a. Denominação do Loteamento;
 - b. Documentação do Proponente:
 - I -** Se Pessoa Física, Carteira de Identidade, CPF, Certidão Negativa com a União e Certidão Negativa de Ações Cíveis e Criminais e de Protestos ou Insolvência;
 - II-** Se Pessoa Jurídica, Ato Constitutivo e alteração em vigor, CNPJ, Certidão Negativa com a União, Estado e Municipalidade, Certidão Negativa de Ações Cíveis e Criminais e de Protestos ou Falência;
 - c. Documentação do Imóvel, Certidão Vintenária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
 - d. Descrição de cada Quadra contendo no mínimo, as seguintes informações: formato, cantos chanfrados existentes, área, dimensões e confrontações;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

- e. Descrição de cada Lote contendo no mínimo, as seguintes informações: formato, cantos chanfrados existentes, área, orientação magnética da testada, dimensões e confrontações.
- f. Descrição das áreas destinadas a Equipamentos Comunitários;
- g. Descrição das áreas destinadas a uso público;
- h. Descrição das vias de circulação;
- i. Justificativas dos Projetos.

I- Projeto Geométrico de Loteamento na escala do 1:1000, em 3 (três) vias, contendo as quadras, lotes, sistema viário, espaços públicos e áreas destinadas aos equipamentos comunitários, com as suas dimensões e áreas, norte magnético, confrontantes, áreas de preservação ambiental e "*non aedificandi*" e identificação do proponente e do profissional responsável técnico;

II- Projeto de Saneamento de Efluentes Domésticos;

III- Projeto de Distribuição de Água Potável;

III- Projeto de Arruamento;

IV- Projeto de Drenagem de Águas Pluviais;

V- Projeto de Arborização e Jardinagem

VI- Cronograma Físico-financeiro do empreendimento;

VII- Modelo do Contrato de Opção de Compra e Venda que utilizado para a comercialização das unidades;

VIII- Atestados de Viabilidade de atendimento pelos Concessionários de serviços públicos para:

- a. energia elétrica;
- b. água potável;
- c. saneamento de esgotos e efluentes domésticos.

I- Original das Diretrizes de Loteamento;

II- Outros projetos exigidos nas Diretrizes de Loteamento;

III- ART's (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA-MG (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais) referente aos Projetos apresentados e referente à execução das obras de infra-estrutura.

Art. 14 Para o Desmembramento de lotes ou glebas o processo se restringirá à apresentação de:

- I. Planta da situação atual e da situação proposta em Escala não inferior a 1:100;
- II. Memorial Descritivo de Desmembramento com as descrições dos imóveis da Situação Atual e da Situação Proposta;
- III. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA-MG referente a Projeto.

Seção V - Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 15 A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da data do protocolo, para aprovar ou rejeitar o projeto, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º - Haverá interrupção no prazo de que trata este artigo nos casos em que se fizer necessária a consulta ou anuência prévia de outras esferas de Governo.

Art. 16 Aprovado o Projeto de Loteamento ou Desmembramento a Prefeitura Municipal expedirá o Alvará de Loteamento ou de Desmembramento e a Ordem de Serviço para início 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 Cauçionamento de Lotes cujo valor seja equivalente ao custo das obras a serem implantadas, tomando-se como base, o valor venal dos Lotes antes da execução das benfeitorias.

§ 1º - O empreendedor proponente 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.

Art. 17 A Prefeitura Municipal somente expedirá Alvará para Construção em terrenos cujas obras de urbanização tenham sido vistoriadas e aceitas, através do respectivo termo.

Art. 18 De posse do Alvará de Loteamento ou de Desmembramento, o requerente deverá promover o seu registro e as respectivas matrículas dos lotes gerados, no Cartório de Registro de Imóveis, observadas as disposições da Lei Federal, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da aprovação do Projeto de Parcelamento, sob pena de caducidade.

Art. 19 O Alvará de Loteamento estabelecerá as zonas e categorias de uso permitidos na área a ser loteado.

Art. 20 Desde a data do registro do loteamento passam a integrar o domínio público municipal, as áreas de uso público, as destinadas ao sistema viário e as destinadas à implantação de equipamentos comunitários, tal como constante no projeto e no memorial descritivo.

CAPÍTULO III - DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 21 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:

- a. vias locais usuais
- b. vias de pedestres
- c. vias sem saída.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 22 Cada uma das vias de circulação a que se refere o artigo anterior terá suas características geométricas, seção transversal, inclinação de rampa e raio de curvatura definidos no Anexo II desta Lei.

Art. 23 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. 24 As vias de circulação deverão adaptar-se as condições topográficas do terreno, em harmonia com o sistema viário envolvente.

Art. 25 As vias existentes na área a ser parcelada deverão se adequar às dimensões previstas no Anexo II desta Lei.

CAPÍTULO IV – DO USO DO SOLO

Art. 26 As categorias de Uso na Sede do Município de João Pinheiro serão as seguintes:

- I-** Residencial;
- II-** Comercial;
- III-** de Serviços;
- IV-** Industrial;
- V-** Institucional.

Art. 27 O uso residencial compreende:

- I-** residencial unifamiliar - uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes;
- II-** residencial coletiva - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, agrupadas horizontal e verticalmente.

Art. 28 O uso comercial e de serviços compreendem as seguintes categorias:

- I-** comércio e serviço local - atividades de comércio varejista ligadas ao consumo imediato e de serviço ligados ao atendimento imediato;
- II-** comércio e serviço central - atividades de comércio varejista e serviço com ampla variedade de atendimento;
- III-** comércio e serviços relacionados a transportes - atividades diretamente relacionadas ao transporte rodoviário, tais como postos 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 a 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

- b) o exercício das atividades previstas neste parágrafo somente poderá ocupar até 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado.

Art. 29 O uso industrial compreende as seguintes categorias:

- a) indústria de pequeno porte, estabelecimentos com área construída máxima de 300 m² (trezentos metros quadrados), cujo processo produtivo seja complementar as atividades do meio urbano e com elas se compatibilize, não ocasionando inconveniente à saúde e incomodo ao bem-estar das populações vizinhas;
- b) indústria de médio porte, estabelecimentos com área construída máxima de 3,000 m² (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 a segurança das populações das áreas vizinhas.

Art. 30 O uso institucional compreende atividades empreendidas pelo Poder Público ou por particulares quando voltadas para o bem-estar, saúde, lazer, cultura, educação e religião da população.

Art. 31 As categorias de uso aqui estabelecidas estão compatíveis com o Zoneamento Urbano definido na Lei de Estruturação Territorial do município.

CAPÍTULO V – DA OCUPAÇÃO

Art. 32 A ocupação é estabelecida em função da categoria de uso e condiciona a edificação aos seguintes elementos urbanísticos: coeficiente de aproveitamento do lote, taxa de ocupação, gabarito com altura máxima da edificação, recuo frontal, afastamentos mínimos laterais e de fundos e taxa de permeabilidade mínima, conforme expresso no Quadro III, Índices Urbanísticos para Ocupação, que integra o Anexo III desta Lei.

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

- a) Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL): a relação entre a área total da construção, em seus diversos pisos e a área total do terreno;
- b) Taxa de Ocupação (TO): o percentual máximo da área das projeções da construção no terreno em relação à área total do mesmo;
- c) Gabarito com a altura máxima (G): é a distância vertical tomada no meio da fachada e o ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares, situadas acima do teto do último pavimento (caixa d'água, casas de máquinas, halls de escadas) e os elementos de composição da referida fachada (platibandas e frontões), observando-se:
 - a. relativamente ao afastamento das construções quanto ao alinhamento com o logradouro público, a altura será contada a partir da cota altimétrica do passeio, no plano da fachada, coincidindo com o centro da mesma;
 - b. relativamente ao afastamento das construções, quanto às divisas laterais e de fundos, a altura será contada a partir da cota altimétrica do terreno que coincidir com o centro da fachada correspondente.
- d) Recuo Frontal Mínimo (RF): Distância mínima entre a construção e o alinhamento frontal do lote.
- e) Afastamento Mínimos Laterais (AL) e de Fundos (AF): Distância mínima entre a construção e as divisas laterais e de fundo do lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

- f) Taxa de Permeabilidade Mínima (TP): o percentual mínimo da área sem nenhum tipo de revestimento de piso impermeável e cobertura em relação à área total do terreno.

Art. 33 Para efeito de cálculo do Coeficiente 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 e pilotis, desde que estes sejam destinados exclusivamente a áreas de lazer e possuam fechamentos laterais em, no máximo 40% (quarenta por cento) de sua área.

Art. 34 Em nenhuma condição será permitida a Ocupação sem o recuo mínimo previsto para o terreno, uma vez que este tem o objetivo de resguardar áreas destinadas a possíveis ampliações na largura da via pública a que está inserido.

Art. 35 Será permitida a ocupação na área destinada aos afastamentos laterais desde que numa extensão máxima de 10m (dez metros), em uma das faces do lote, observando-se as condições de iluminação e ventilação dos cômodos situados sobre a divisa. Na face oposta será permitida somente a construção de abrigo para veículos, em um único pavimento e desde que este possua ventilação constante.

Art. 36 A Ocupação obedecerá, ainda, as seguintes condições gerais:

- I- não será permitida a utilização do solo ou do subsolo, no recuo, para qualquer equipamento ou elemento construtivo;
- II- nas zonas comerciais, a altura máxima nas divisas será de 7,00m (sete metros);
- III- nas zonas residenciais, a altura máxima nas divisas será de 4,0m (quatro metros);
- IV- em caso de uso residencial multifamiliar, é obrigatório o uso de pilotis sempre que a edificação ultrapassar 4 (quatro) pavimentos;
- V- em caso de uso misto comercial e 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- nas edificações destinadas a comércio, serviços e uso misto, o piso da área do afastamento frontal deverá dar continuidade ao passeio.

Art. 37 – A ocupação de um lote fica classificada em:

- I- ocupação conforme, quando se enquadra nas características da ocupação prevista para a Zona;
- II- ocupação não conforme: quando não se enquadra nas características da ocupação prevista para a Zona.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES

Art. 38 Caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – Conselho da Cidade, o julgamento das irregularidades e a aplicação das penalidades aos infratores da presente Lei.

Art. 39 As infrações a esta lei serão punidas com multa com base no CUB-MG (Custo Unitário Básico da Construção Civil do Estado de Minas Gerais) do mês do pagamento, a saber:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

- a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 20% (vinte por cento) do CUB-MG por m² (metro quadrado de edificação);
- b) de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 30% (trinta por cento) do CUB-MG por m²;
- c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 50% (cinquenta por cento) do CUB-MG por m².

II- quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, multa de 50% (cinquenta por cento) do CUB-MG por m² de área construída;

Parágrafo Único - A regularização das edificações não isenta a responsabilidade técnica do Arquiteto, Engenheiro ou Construtor, que ficarão sujeitos a suspensão de seu registro na Prefeitura, pelo prazo de 6 (três) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida, aplicada em dobro em caso de reincidência.

Art. 40 Por infração às disposições do Capítulo VI desta Lei serão aplicadas as penalidades impostas no Capítulo IX da Lei Federal Nº 6.766.

Art. 41 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 a regularização da situação do imóvel e o respeito a esta Lei.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 42 O Poder Executivo expedirá os atos regulamentares que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 43 Ficam fazendo parte Integrante desta Lei os Anexos I a III.

Art. 44 Revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal 415/91, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de João Pinheiro, 10 de maio de 2007.


Jamir Moreira de Andrade
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO I

ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO

Zona de Uso	Áreas Mínimas dos Lotes (m2)	Testada Mínima Lote Meio Quadra (m)	Testada Mínima Lote Esquina (m)	Observações
ZR - 1	360,00 m2	12,00	15,00	Residencial Unifamiliar Densidade Normal Lote Padrão
ZR - 2	300,00 m2	12,00	15,00	Residencial Multifamiliar Horizontal Média-Alta Densidade
ZR - 3	200,00 m2	10,00	12,00	Alta Densidade Populacional Padrão Popular
ZR - 4	400,00 m2	12,00	15,00	Condomínio Residencial Horizontal Fechado
ZR - 5	450,00 m2	12,00	15,00	Condomínio Residencial Vertical Multifamiliar
ZC - 1	400,00 m2	12,00	15,00	Comércio Local Complementar
ZC - 2	300,00 m2	12,00	15,00	Comércio de Bairro
ZC - 3	300,00 m2	12,00	15,00	Comércio Principal
ZC - 4	1.000,00 m2	20,00	20,00	Comércio Atacadista
ZI - 1	800,00 m2	20,00	20,00	Indústria de Pequeno Porte
ZI - 2	1500,00 m3	21,00	21,00	Indústria de Médio-Grande Porte
ZS - 1	200,00 m2	10,00	12,00	Serviços Diversos

ANEXO II

ÍNDICES URBANÍSTICOS DO SISTEMA VIÁRIO

VIAS	Largura Mínima (m)	Largura das Faixas de Rolamento (m)	Quantidade e Largura dos Passeios (m)	Canteiro Central (m)	Inclinação Máxima (%)	Raio de Curvatura Mínimo (m)
PRINCIPAL	30,00	2 x 7,00m	2 x 5,00m	6,00	6%	20,00
SECUNDÁRIA	20,00	14,00	2 x 3,00m	-	8%	15,00
LOCAL USUAL	10,00	7,00	2 x 1,50m	-	10%	6,00
LOCAL DE PEDESTRES	5,00	-	1 x 5,00m	-	10%	-
LOCAL SEM SAÍDA	10,00	7,00	2 x 1,50m	-	10%	8,00

As larguras das faixas de rolamento e dos passeios foram definidas na razão 2/3 e 1/3, respectivamente.

Foi prevista uma área de giro ao final da via local sem saída, denominada "cur de sac".

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ANEXO III

ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO

Zona de Uso	Coefficiente de Aproveitamento do Lote - CAL	Área Total Edificável ATE (m²)	Taxa de Ocupação TO (%)	Área Máxima de Ocupação	Gabarito Altura Máxima G (m)	Recuo Frontal Mínimo RF(m)	Afastamento das Laterais AL (m)	Afastamento do Fundo AF (m)	Taxa de Permeabilidade Mínima - TP (%)
ZR - 1	1.50	540m²	70%	252m²	7.00	3.00	1.50	1.50	10%
ZR - 2	2.00	600m²	70%	210m²	10.00	3.00	1.50	1.50	10%
ZR - 3	1.50	300m²	70%	140m²	7.00	3.00	1.50 H/8 ou 1.50, o maior	1.50 H/8 ou 1.50, o maior	10%
ZR - 4	1.50	600m²	70%	280m²	7.00	5.00	H/8 ou 1.50, o maior	H/8 ou 1.50, o maior	15%
ZR - 5	3.50	1575m²	70%	315m²	30.00	3.00	H/8 ou 1.50, o maior	H/8 ou 1.50, o maior	15%
ZC - 1	4.00	1600m²	80%	320m²	30.00	3.00	H/8 ou 1.50, o maior	H/8 ou 1.50, o maior	10%
ZC - 2	2.50	750m²	80%	240m²	30.00	3.00	H/8 ou 1.50, o maior	H/8 ou 1.50, o maior	10%
ZC - 3	2.00	600m²	80%	240m²	10.00	3.00	H/8 ou 1.50, o maior	H/8 ou 1.50, o maior	10%
ZC - 4	1.50	1500m²	80%	800m²	30.00	6.00	H/8 ou 1.50, o maior	H/8 ou 1.50, o maior	15%
ZI - 1	2.00	1600m²	70%	560m²	20.00	5.00	3.00	3.00	10%
ZI - 2	2.50	3750m²	70%	1050m²	30.00	7.00	3.00	3.00	20%
ZS - 1	1.50	300m²	70%	140m²	7.00	3.00	3.00	3.00	10%

H = altura da edificação

