



LEI Nº 811
=====

Dispõe sobre loteamento e dá outras providências.

Q povo do Município de Cachoeira de Minas por seus representantes decretou e eu, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º- Em caso de uma futura implantação no município de grandes projetos industriais ou de construção civil (barragens, ferrovias, etc.) as disposições da presente Lei serão observadas desde que não conflitantes com a Lei de ocupação e Uso do Solo, que o Município deverá aprovar.

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

Art. 3º- Não se considera loteamento, mas, simples desmembramento, subdivisão de área inferior a 1 (um) hectare em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema oficial e não 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 definida em Lei Municipal, abrangendo as áreas / contínuas e adjacentes da cidade e das vilas do Município.

II- Área de Expansão Urbana- É aquela que declarada como tal por Lei municipal, e que possivelmente venha a ser ocupada por atividades urbanas.

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

IV- Área de Uso Institucional- É toda aquela reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como, educação, saúde, cultura, administrativa e culto.

V- Quadra ou Quarteirão- Área contínua, constituída por um ou mais imóveis e delimitada por logradouros públicos ou acidentes geográficos.

VI- RN (Referência de nível)- É a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.



CAPITULO II

DAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA O LOTEAMENTO

Art.52- Os loteamentos deverão ter uma área livre para recreação correspondente no mínimo a 10% (dez por cento) de total de gleba, estando esta área total ou parcialmente recoberta por vegetação. para efeito deste cálculo, não serão computadas as áreas de vias, de seus canteiros centrais ou as sobras de quarteirões com área inferior ao lote mínimo do parcelamento adotado.

Art.62- Sempre que a área aproximadamente central do loteamento estiver a mais de 500m (quinhentos metros) de uma praça, parque, bosque ou qualquer outra área livre, de uso público, serão destinados / mais 10% (dez por cento) da área total do referido loteamento para a implantação de equipamentos de uso institucional e / ou ampliação da área de lazer referida no artigo anterior.

Art.72- As vias do loteamento deverão dar continuidade às principais vias adjacentes, mesmo que o prolongamento não seja retilíneo, e se harmonizar com a topografia local, evitando-se declividades / acentuadas, devendo pelo menos uma das quadras do novo loteamento / ser vizinha das quadras já existentes na área urbana, estando dela / separada por uma via qualquer.

Art.82- Será evitado que as ruas do loteamento tenham todas a mesma largura, devendo as dimensões do leito e passeio das vias públicas ajustar-se à natureza, uso e densidade de trânsito das áreas servidas.

Art.92- As ruas do loteamento deverão ter a largura mínima de 10 (dez) metros com leito não inferior a 6 (seis) metros.

§ 1º - As praças de retorno das vias sem saída deverão ter diâmetro mínimo de 18 (dezoito) metros.

Art. 10- Serão aceitáveis declividades de até 20% (vinte por cento) nas vias urbanas. Em trechos não superiores a 100 (cem) metros, e a critério da Prefeitura, serão admitidas declividades de até 30% (trinta por cento) mediante cabal demonstração de impossibilidade prática de sua redução. O parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) deverá obedecer às normas e critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso definidas em decreto do Executivo. As declividades mínimas serão de 0,5% (meio por cento).



Art. 11- O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150 . (cento e cinquenta metros).

Art. 12- A largura mínima permitida para as quadras será de 60. (sessenta metros).

Art. 13- A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 360 m². (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo a frente mínima de 12 m. (doze metros).

PARÁGRAFO ÚNICO - Serão admitidos no entanto lotes de 200 m². (duzentos metros quadrados) (10x20) com o objetivo de atender a programas habitacionais para as populações de renda até 3 salários mínimos. Neste caso admitir-se - á uma largura mínima de 40 m. para as quadras destes loteamentos especiais.

Art. 14- A Prefeitura, a seu juízo, e de acordo com o decreto-Lei nº 271 de fevereiro de 1967, poderá recusar a aprovação de parcelamento de glebas ou terrenos, visando impedir o excessivo número de loteamentos e o consequentê aumento das distancias a serem percorridas, e dos custos de manutenção de serviços e transporte. A Prefeitura poderá ainda, a seu critério, fixar o número máximo de lotes em que a área deverá ser subdividida.

Art. 15- Não poderão ser arruadas nem loteadas glebas ou terrenos que apresentarem as seguintes características:

I- Cobertura de matas naturais que mereçam ser preservadas, ouvida a autoridade florestal.

II- Distanciamento inferior a 15 (quinze) metros da faixa de domínio ou servidão de rodovias, ferrovias, linhas teleféricas, de transmissão de energia elétrica, aquedutos e similares.

III- Terrenos baixos, alagadiços sujeitos à inundações, ou anteriormente usados como depósito de lixo ou de substancias nocivas à saúde, sem que tenham sido previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

Art. 16- Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou desviados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Art. 17- O projeto de loteamento deverá guardar a distância mínima de 15 (quinze) metros para os cursos d'água e lagos tomadas a partir da cota de máxima cheia demais acidentes geográficos acentuados. Nas áreas marginais ao Rio Sapucaí serão preservadas faixas de 50 metros contados de ambos os lados destinadas á defesa do rio como recurso natural.



CAPITULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 18- Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura as diretrizes descritas nesta Lei para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para recreação, áreas verdes e áreas de uso institucional, apresentando para este fim, planta do imóvel em 3 (três) vias, na escala de 1:1.000 assinada pelo proprietário, compromissário ou cessionário e por profissional habilitado devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da região, contendo:

I - Divisão da propriedade e limites com outras perfeitamente definidos;

II - Localização dos cursos d'água;

III - Curvas de nível a distância de metro em metro;

IV - Arruamentos vizinhos e todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de uso institucional;

V - Parques, bosques, monumentos naturais ou artificiais de usos institucionais;

VI - Construções existentes;

VII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

VIII - Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

Art. 19- Atendendo as indicações do Art. 13, o requerente, devidamente orientado pela Prefeitura, organizará o projeto definitivo na escala 1:1.000 em 3 (três) vias, e registrado na Prefeitura e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - Subdivisão das quadras em lotes com respectiva numeração, área e dimensões de cada lote e quadra;

II - Recuos exigidos, devidamente cotados;

III - Indicações das servidões e restrições especiais que eventualmente, gravam os lotes ou edificações;

IV - Memorial descritivo e justificativo do projeto;

§ 1º - O nívelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial, Art. 4º - VI.



§ 2º - Caso venham a ser pavimentadas as ruas, avenidas e praças da área loteada, fica exigido que a pavimentação tenha 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, correndo tal despesa por conta do interessado.

Art. 20- Organizado o projeto de acordo com as exigências desta Lei e das demais disposições legais que se relaciona com a matéria, será apresentado à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade, ou de compromisso irrevogável e irretroatável de compra, venda, permuta ou cessão do imóvel a ser 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.

CAPITULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 21- O Projeto de loteamento deverá ser aprovado ou não, pela Prefeitura, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, salvo se houver necessidade de retificação de planta ou memoriais, ou ainda regularização 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 de profissional capaz para opinar a respeito, deliberará através de uma comissão de no mínimo 5 (cinco) pessoas idôneas e conhecedoras dos problemas urbanísticos da cidade, nomeadas para este fim por decreto do Executivo Municipal.

Art. 22- Após aprovação do projeto pela Prefeitura, o requerente assinará o "Termo de Doação e Obrigação" perante a Prefeitura Municipal.

§ 1º - Este Termo, deverá ser averbado no Registro de Imóveis, pelo requerente as suas custas e nele deverá constar obrigatoriamente o seguinte:

I - descrição das áreas destinadas a logradouro público (ruas, avenidas, praças, jardins, parques e recuos), bem como as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e doação das demais áreas indicadas no projeto e no Art. 13 desta Lei.

II - obrigação do requerente executar às suas custas todas as obras (serviços direta ou indiretamente) ligados à urbanização da área



como a abertura das vias de comunicação com compactação e seu tratamento superficial como cascalho ou equivalente, a colocação de meio fio e sarjeta, a rede de escoamento de águas pluviais, o sistema de esgoto sanitário, o serviço de abastecimento de água potável e a rede de iluminação pública, no prazo fixado pelo poder executivo. A execução destas obras poderá ser transferida à concessionária do respectivo serviço mediante termo de compromisso firmado entre ela e o loteador, o qual deverá respeitar o prazo fixado pela Prefeitura para execução do serviço.

III - cláusula que facilite a fiscalização permanente da Prefeitura na execução de obras e serviços;

IV - a obrigação de não outorgar qualquer escritura definitiva do lote, antes de concluídas as obras previstas no item II, cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei, ou assumida no termo de acordo;

V - descrever 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. 22, § 1º, II.

VI - fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do loteador.

VII - pagar o custo das obras e serviços, com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de cobrança executivas;

VIII - vincular num mínimo de 20 % (vinte por cento), do número total dos lotes projetados com frente para os logradouros a serem abertos, para garantia de execução das obras e serviços mencionados no inciso II;

IX - referência 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 - eleição da Comarca de Santa Rita do Sapucaí para dirimir dúvidas relacionadas com esta Lei.

XII - quaisquer outras indicações pertencentes ao ato, cuja especificação seja julgada necessária.

Art. 23 - Todas as obras relacionados no Art. 22, § 1º, II, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas dadas, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez que concluídas e declaradas de acordo, após vistoria regular.



Art. 24 - Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos no art. 22, § 2º, II, deverá o interessado apresentar plantas com detalhamento de todas as obras e serviços executados no loteamento, que, aceita pela Prefeitura, será considerada a oficial para todos os efeitos legais.

Art. 25 - Pagos os emolumentos devidos e assinado o "Termo de Doação e Obrigação" a que se refere o art. 22 desta Lei, será expedido pela Prefeitura, o alvará de loteamento, revogável se as obras não forem executadas no prazo a que se refere o art. 22, § 2º, nº II.

Art. 26 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA - do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município.

CAPITULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 27 - Todo projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 28 - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas do loteamento.

Art. 29 - Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente Lei.

Art. 30 - 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. 31 - 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, ficando o interessado responsável por indenização das obras ou serviços já executados no loteamento.

Art. 32 - Os loteamentos aprovados anteriormente a esta Lei, que não estiverem com ruas abertas, terão um prazo de 90 (noventa) dias para aberturas das mesmas, sob pena das sanções previstas no artigo 30 da presente Lei.



Art. 33 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mando, portando, a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e façam cumprir tão inteiramente como nela se contém.

Registre-se e publique-se.

Prefeitura Municipal de Cachoeira de Minas, 26 de abril de 1981

José Dionísio de Faria
Prefeito Municipal

José Ribeiro Dionísio
Secretário Substituto