



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI No. 415/91

DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO DE
JOÃO PINHEIRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de João Pinheiro, por seus representantes, decreta e eu
sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas de Uso e de Ocupação do Solo Urbano da Sede do Município de João Pinheiro.

Art. 2º - Constituem normas de Uso e Ocupação do Solo da Sede do Município de João Pinheiro.

I - o zoneamento do território da Sede do Município;

II - A disciplina do parcelamento do solo;

III - A fixação de categorias de uso;

IV - A delimitação de áreas reservadas as vias públicas e as destinadas a execução de projetos especiais.

Art. 3º - Os anexos enumerados de I a IV fazem parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO II - Do Perímetro Urbano

Art. 4º - O perímetro urbano da Sede do Município, para efeitos desta Lei, é aquele definido no Anexo I, compreendendo as áreas urbanas, as de expansão e as reservas para expansão futura.

Parágrafo 1º - Este perímetro obedece à seguinte descrição:

COMEÇA, no trevo da MG-181 na BR-040, daí, segue pelo eixo da BR-040 rumo a Brasília ate a estrada da Floresta, com a distância de 1.028,80 metros, nas proximidades da caixa d'água da COPASA, dai, vira a esquerda pela estrada da Floresta e segue com a distância de 1.130,15 metros , ate um marco, nas proximidades da sede da fazenda, dai, vira direita por linha reta com o rumo de 79o00'SW" com a distância de 2.800 metros, ate um marco cravado na margem direita da estrada via porto do diamante e fazenda Esperança, dai, segue o rumo magnético de 42o00'NW com a distância de



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

200,20 metros, até um marco cravado nas proximidades da cabeceira de urna grotta, deste, segue a direita passando pela sede da fazenda de propriedade do Sr. Sebastião Rabelo, com o rumo de 12o30'NE com a distância de 940,00 metros ate a cabeceira esquerda do córrego do Salôbo, por esta abaixo ate a. sua barra no córrego do Salôbo, por este abaixo ate o "Morro do Damião", conhecido também por "COENGE", dai, segue a direita pelo Morro do Damião com o rumo de 26o00'NW com a distância de 2,950 metros até o eixo da BR-040, daí, vira a direita com o rumo de 32o30'NE com a distância de 3.600 metros ate a barra do córrego do Baru no córrego da Extrema, desta vira à direita com o rumo de 70^00'SE com a distância de 7.150 metros ate o eixo da. MG-181 nas proximidades da Vereda da Valente, daí, vira à direita com a distância de 4.700 metros pelo eixo da MG-181 até o seu trevo na BR-040 onde deram inicio aos limites e perímetro.

Considera-se urbana a área parcelada dentro do perímetro urbano.

Parágrafo 2º - Considera-se área de expansão urbana a parte ainda não parcelada do perímetro urbano, destinada a expansão.

Parágrafo 3º - Considera-se área de proteção aquela não parcelável dentro do perímetro urbano, nos próximos 10 anos, prorrogáveis e critério da Prefeitura, com anuência da Câmara Municipal, a partir da data de promulgação desta. Lei.

Art. 5º - A delimitação das zonas de uso e ocupação do solo e a contida no Anexo II desta Lei.

CAPÍTULO III - Do Zoneamento

Art. 6º - As zonas de uso, ocupação e parcelamento do território do Município de João Pinheiro são as seguintes:

- I - Zona Comercial
- II - Zona Residencial
- III - Zona Industrial
- IV - Zona de Expansão Urbana
- V - Áreas Especiais VI - Zona Rural

Art. 7º - A Zona Comercial e caracterizada pelo uso predominante para a atividade comercial e se subdivide em:

- I - Zona Comercial Central (ZCC) se situa na área central da cidade e se destina a abrigar, preferencialmente, atividade comercial e de serviços de



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

caráter central além das atividades institucionais principais;

II - Zona Comercial Especial (ZCE) se situa ao longo da BR-040 e se destina a abrigar, preferencialmente, as atividades comerciais e de serviços ligados a rodovia e ao transporte.

Art. 8º - A Zona Residencial é caracterizada pelo uso predominante para habitação e se subdivide em:

I - Zona Residencial de Média Densidade (ZR-1) que se situa na área envolvente a Zona Comercial Central e se destina à localização preferencial de habitações coletivas;

II - Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-2) se situa ao longo do espaço urbano periférico, se constituído de áreas já loteadas, e se destina a localização preferencial de habitações unifamiliares;

III - Zona Residencial Especial (ZRE-1) se situa próxima à área central da cidade e tem a mesma destinação da ZR-2 (no item anterior) e deverá ser objeto de um programa especial de reurbanização no sentido de compatibilizar o seu traçado viário as condições geomorfológicas e topográficas da área;

IV - Zonas Residenciais Especiais (ZRE-2) se situam no GALPÃO - construção com cobertura e sem forro, fechada total ou parcialmente, em pelo menos três de seus lados, por meio de paredes ou ' tapumes, destinada a fins industriais ou depósitos, não podendo servir de habitação.

GREIDE - do inales "grade" - série de cotas que caracterizam o perfil de uma via, definindo as altitudes de seus diversos trechos, perfil longitudinal de uma via.

HABITAÇÃO - edifício ou parte de um edifício que se destina a residência.

HABITAÇÃO COLETIVA - edifício ou parte de edifício que serve de residência permanente a mais de uma família ou a pessoas diversas.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR - aquela que é ocupada por uma só pessoa ou uma só família.

HABITE-SE - documento expedido pela Prefeitura que habilita qualquer edificação ao uso.

INSTALAÇÃO SANITÁRIA - compartimento de qualquer tipo de edificação destinado a higiene pessoal. LOGRADOURO PÚBLICO - área de terreno destinada



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

pela Prefeitura ao uso e trânsito públicos.

LOJA - compartimento de uma edificação destinado às atividades relativas aos usos comercial e de serviços.

LICENCIAMENTO DE OBRA - ato administrativo municipal que concede licença e prazo para início e término de uma obra.

LINDEIRO - limítrofe. Que se limita com o LOTE - parcela de terreno com frente para logradouro público, com divisas definidas e, documento aprovado pela Prefeitura e em condições de receber edificação.

MARQUISE - cobertura saliente na parte das edificações. MEIO-FIO - elemento de definição e arremate entre o passeio e a pista, de rolamento de um logradouro.

MURO - elemento construído que serve de vedação de terrenos. NIVELAMENTO - regularização de terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas. Determinação das diversas cotas e conseqüentemente, das altitudes de linha traçada na área ocupada pelo conjunto habitacional da COHAB e em área próxima à Zona Industrial e se destinam, especificamente, a conjuntos habitacionais e devem ser objeto de projeto próprio e global para tal finalidade.

Art. 9º - A Zona Industrial (Z.IND.) se situa na extremidade oeste da cidade, a margem da BR-040, com destino a Brasília e se destina a abrigar, preferencialmente, as indústrias de Médio Porte, bem como, aquelas de pequeno porte cuja atividade possa causar danos a população envolvente, no que diz respeito a poluição sonora, do ar e do meio ambiente.

Art. 10º - A Zona de Expansão Urbana (ZEU) se situa nos interstícios periféricos da área já urbanizada e se destina a novos loteamentos, devendo abrigar, preferencialmente, as habitações unifamiliares, como a ZR-2.

Art. 11º - As áreas Especiais são objeto de preservação de caráter permanente ou temporário e se subdivide em:

I - Áreas de Preservação Ambiental (APA) se destinam à preservação de nascentes, além de proteção ambiental, e, devem ser isentas de qualquer



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

atividade para preservar a vegetação existente e, se necessário, serem "reflorestadas", sendo elas a área do "Capão" e outra, entre a Zona Industrial (Z.IND.) e a área próxima destinada a conjunto habitacional (ZRE-2);

II - Áreas de Reserva para Expansão Futura (REF) e toda a área compreendida entre o Perímetro Urbano da Sede do Município e as áreas urbanas objeto deste Zoneamento, e se destinam a serem incorporadas a cidade num horizonte de tempo não inferior a 10 anos, de acordo com eventual demanda, de acordo com o parágrafo 3- (terceiro) do artigo 4o (quarto) desta lei;

III - Área destinada a implantação de um Parque Municipal para fins de lazer e recreação da população, localizada ao norte da área central da cidade, com aproximadamente 6 HA. (seis hectares).

Art. 12º - A Zona Rural e todo o espaço do município entre o Perímetro urbano da Sede e os limites do Município com exceção dos Núcleos urbanos e Povoados de: Brasilândia, Cana Brava, Luizlândia do oeste, Olhos D'Água do Oeste, Veredas, Vila São Sebastião, Olaria, Parque das Andorinhas, Caatinga, Santa Luzia da Serra, Vila Riacho do Campo, Tauá, Vereda da Malhada, Ruralminas I, Ruralminas II e Malhada Bonita.

CAPÍTULO IV - Do Uso e Ocupação do Solo

Seção I Das Categorias de Uso

Art. 13º - As categorias de Uso na Sede do Município de João Pinheiro serão as seguintes:

I - Residencial

II - Comercial e de Serviços

III - Industrial

IV - Institucional

V - Misto

Art. 14º - O uso residencial compreende: T - residência uni familiar - uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes;

II - residência coletiva - uso residencial em edificações



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

destinadas à habitação permanente, agrupadas horizontal e verticalmente.

Art. 15° - O uso comercial e de serviços compreende as seguintes categorias:

I - comércio e serviço local - atividades de comércio varejista ligadas ao consumo imediato e de serviço ligados ao atendimento imediato, em estabelecimento com até 300m² (trezentos metros quadrados);

II - comércio e serviço central - atividades de comércio varejista e serviço com ampla variedade de atendimento, sem limite de área construída;

III - comércio e serviços relacionados a transportes - Atividades diretamente relacionadas ao transporte rodoviário, tais como: Posto 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;

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

Art. 16° - O uso industrial compreende as seguintes categorias:

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

II - indústria de médio porte, estabelecimentos com área construída máxima de 3,000m² (três mil metros quadrados), cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

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. 17° - 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. 18° - O uso misto compreende o uso misto residencial e comercial e de serviços, compatibilizando o uso residencial com o uso comercial e de serviços local e central na mesma edificação.

Art. 19° - As categorias de uso são estabelecidas na forma do Art. 13 desta Lei.

Seção II - Dos Usos Especiais

Art. 20° - Independentemente da sua classificação, os usos abaixo relacionadas, por, potencialmente, importarem em incomodo ou perigo a vizinhança e ao exigirem condições especiais para sua localização, deverão ser previamente examinados e aprovados pelo órgão municipal competente, que expedira as diretrizes e orientação precisa para sua localização, mediante estudo de cada caso:

I - revenda de gás engarrafado para o consumo doméstico; II - atacadistas de combustíveis, gás, explosivos e outros que representem perigo e insegurança as populações vizinhas;

III - estações e subestações dos serviços de comunicações, tais como estações telefônicas, estúdios e transmissoras de radio e televisão;

IV - estações e subestações dos serviços de energia, água e tratamento de dejetos;

V - conjuntos habitacionais de interesse social; VI - "shopping center";

VII - cemitério VIII - matadouro;

IX - comércio de fogos e explosivos;

X - terminais rodoviários, aéreos e ferroviários; XI - aterro sanitário e

XII - usina de lixo. Seção III Da Conformidade de Uso.

Art. 21° - O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

condições, observada a zona em que esteja situado:

I - uso conforme - quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona;

II - uso não conforme - quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

Art. 2 2º - O uso não conforme será tolerado, desde que tenha existência regular anterior a publicação desta Lei, não podendo a edificação ser ampliada nem o uso ser substituído por outro uso não-conforme.

CAPÍTULO V Do Assentamento

Art. 23º - O assentamento é estabelecido em função da categoria de uso e condiciona a edificação aos seguintes elementos urbanísticos: taxa de ocupação, taxa de aproveitamento, área e frente mínima do lote, afastamentos mínimos laterais, de fundos e frontal, conforme, inclusive, a tabela de exigências de assentamento que integra esta Lei, Anexo ' III.

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

- a) Taxa de ocupação: O percentual máximo da área das projeções da construção no terreno em relação à área total do mesmo;
- b) Taxa de Aproveitamento: Percentual máximo para a relação entre a área total da construção, em seu diversos pisos e a área total do terreno;
- c) afastamento mínimos laterais e de fundos: Distância mínima entre a construção e as divisas laterais e de fundo do lote;
- d) afastamento frontal mínimo: Distância mínima entre a construção e o alinhamento frontal do lote.

Art. 24º - A taxa de ocupação e a taxa de aproveitamento obedecerão a Tabela do Anexo III, em conformidade com os respectivos usos e zona de localização.

Parágrafo Único - Para efeito de cálculo da taxa 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 dos pilotis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 25° - O lote mínimo, para todos os assentamentos, será de 200m² (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10m (dez metros).

Art. 26° - Os afastamentos mínimos, deverão atender as seguintes exigências:

- a) frontal: 3,00m (três metros);
- b) lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- c) fundos: 20% (vinte por cento) da profundidade do lote.

Parag. 1o - A exigência do afastamento frontal mínimo fica dispensada no caso de construção no alinhamento da via pública.

Parag. 2o - A exigência do afastamento lateral poderá, ser ressalvada para construção até a divisa, com extensão máxima de 10m (dez metros), em cada lado do lote.

Art. 27° - O assentamento obedecera, ainda, as seguintes condições gerais:

I - não será permitida a utilização do solo ou do subsolo, no afastamento frontal, para qual quer equipamento ou elemento construtivo;

II - na zona comercial, a altura máxima nas divisas será de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

III - nas zonas residenciais, a altura máxima nas divisas será de 6,00m (seis 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 residencial, é obrigatório o uso de pilotis, construídos imediatamente acima do primeiro pavimento, quando os pavimentos destinados ao uso residencial forem em numero igual ou superior a três;

VI - o pilotis poderá ser fechado em até 40% (quarenta por cento) de sua área para instalações de lazer e recreação de uso comum, desde que as aberturas de iluminação e ventilação atendam ao disposto no código de Obras;

VII - no caso de uso residencial multifamiliar, a parte do lote não coberta pela projeção da edificação deverá servir como área de lazer e recreação, podendo todavia, ser utilizada para estacionamento de veículos, em até 50% (cinquenta por cento) e desde que coberta;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

VIII - nas edificações destinadas a comércio, serviços e uso misto, o piso da área do afastamento frontal devera dar continuidade ao passeio.

Art. 28º - De acordo com a zona em que esteja situada a edificação, seu assentamento em um lote fica classificado em:

I - assentamento conforme, quando se enquadra nas características do assentamento previsto para a zona; II - assentamento não conforme, quando nao se enquadra nas características do assentamento para a zona.

CAPÍTULO VI - Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 29º - Este capítulo estabelece normas complementares ao parcelamento do solo para fins urbanos, tendo em vista o disposto no artigo 1o-, parágrafo único, da Lei Federal ne 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único - As referências a Lei Federal n- 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ou Lei federal, simplesmente, tem o mesmo efeito para fins de comunicação nesta Lei.

Art. 30º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na área interna ao perímetro urbano, definido nesta lei, além dos povoados relacionados no art. 12o a critério da Prefeitura.

Art. 31º - Além das restrições impostas ao parcelamento do solo no artigo 3o, parágrafo único, da lei Federal, não será também permitido o parcelamento para fins urbanos:

I - nos setores especiais de preservação indicados nesta lei, e em outras áreas que, por ato do Prefeito Municipal ou por força de lei, sejam declaradas áreas de preservação, devido as suas características naturais ou a necessidade de sua manutenção como área verde em função de sua localização;

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

Art. 32º - nas hipóteses dos itens II, IV e V do parágrafo



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

único cio artigo 3o da Lei Federal, as medidas corretivas do solo admitidas deverão ser comprovadas mediante apresentação, a Prefeitura Municipal, de laudo técnico, nos casos dos itens II e IV, e atestado do órgão competente, no caso do item 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 parágrafo anterior fica condicionada a vistoria técnica procedida pela Prefeitura Municipal.

Seção I Dos requisitos urbanísticos para Loteamento

Art. 33° - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos, complementares aqueles definidos no artigo 4o da Lei federal.

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento comunitário, 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.

II - os lotes terão área e testada mínimas definidas em função dos modelos de parcelamento (MP) estabelecidos no quadro que se segue:

MODELOS (MP)	ÁREA DOS LOTES (M2)	TESTADA MÍNIMA CORRESPONDENTE (M2)
MP 1	de 200 a 356	10,0
MP 2	de 360 a 449	12,00
MP 3	de 450 a 599	15,00
MP 4	de 600 a 720	15,00
MP 5	acima de 720	24,00

III - os lotes terão obrigatoriamente, testada voltada para a 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.

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

§ 2o - A Prefeitura Municipal poderá ainda nos loteamentos a reserva de faixa "nona edificada" destinado à implantação de equipamentos urbanos de abastecimentos de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Seção II - Do Padrão de Urbanização

Art. 34° - Todo loteamento a ser executado no Município deverá atender ao padrão de urbanização indicado neste artigo, mediante a execução de, pelo menos as seguintes obras:

I - abertura de vias e 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 pelos órgãos competentes;

V - drenagem e escoamento de águas pluviais, de acordo com especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes;

VI - Instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento, 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 - iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

X - via de acesso principal, ao loteamento, pavimentada.

Seção III Do Projeto de Loteamento

Art. 35° - O requerimento à Prefeitura Municipal para definição das diretrizes urbanísticas do loteamento, compreendendo diretrizes,



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

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 cora curvas de nível de metro em metro, contendo os elementos exigidos no artigo 6 da Lei Federal.

Art. 36° - A Prefeitura Municipal expedira as diretrizes urbanísticas do loteamento, observadas, quando for o caso, as diretrizes do planejamento estadual, mediante a indicação na planta do imóvel dos elementos arrolados no artigo 7o - 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 das vias de interligação do loteamento a 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, e, especialmente, quanto às diretrizes indicadas nos itens I e II deste artigo, serão observadas as disposições desta Lei relativas ao sistema viário.

Art. 37° - As diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo máximo de 2 (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 desse período e caso não tenha sido aprovado e nem iniciada a execução do loteamento, sobrevier legislação nova que, necessariamente, imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento.

Art. 38° - Após a expedição das diretrizes será apresentado a Prefeitura Municipal o projeto de loteamento que compreendera, obrigatoriamente:

I - desenhos na escala do 1:100, em 3 (três) vias que, além das exigências do § 1° do artigo 9o da Lei Federal, conterão também a localização definitiva dos espaços livres e das áreas



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

destinadas aos e

equipamentos urbanos e comunitários;

II - memorial descritivo que contenha, além das indicações do § 2º do artigo 9º 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 as obras e aos serviços de urbanização exigidos pelo padrão de urbanização mínimo aplicáveis ao modelo de parcelamento adotado.

Art. 39 - Para 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 desta 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 será apresentada na escala de 1:1000, em 2 (duas) vias.

Art. 40º - Aplicam-se ao desmembramento, que ele se apresente na forma de subdivisão de gleba ou de lotes, além das restrições impostas ao parcelamento do solo pela Lei Federal e artigo 31 desta Lei, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 41º - Além das exigências do artigo anterior, no desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação de área ' pública tenha sido inferior a mínima prevista no artigo 33, item I desta Lei, a Prefeitura Municipal poderá ainda, baseada no estudo de cada caso, determinar o modelo de parcelamento que devera ser adotado em função de conveniência ou não do adensamento de área onde se situa.

Seção IV

Da Aprovação do projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 42º - A aprovação do projeto de 1 loteamento e desmembramento de terrenos pelo Município, está condicionada ao exame e anuência previa do Estado, quando ocorrerem as hipóteses previstas no artigo 13 da Lei Federal e legislação complementar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 43° - A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 90 (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.

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

Art. 44° - Aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal expedirá o alvará de aprovação e a autorização para a execução 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 caucionamento de lotes cujo valor seja equivalente ao custo das obras a serem implantadas.

§ 1- - O loteador obriga-se a facilitar a fiscalização da execução das obras a que se refere este artigo, inclusive quanto a qualidade dos materiais empregados.

§ 2- - Concluídas as obras, a Prefeitura Municipal, após vistoria, expedirá o termo de verificação e aceite das obras a que se refere este artigo.

Art. 45° - A Prefeitura Municipal somente expedirá alvará para construção em terrenos cujas obras de urbanização tenham sido vistoriadas e aceitas, através do respectivo termo.

Art. 46° - 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. 47° - O alvará de aprovação do loteamento estabelecerá as zonas e categorias de uso permitidos na área a ser loteado.

Art. 48° - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio público municipal os espaços livres de uso público e as



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

áreas destinadas ao sistema de circulação e a implantação de equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 49° - Os espaços livres de uso público, as áreas destinadas a sistema de circulação e implantação de equipamento comunitário, definidas no artigo 33 item 2 , bem como as áreas destinadas a implantação de equipamento urbano, quando exigidas nos termos do § 2- do artigo 33 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.

Seção V - Do Sistema Viário

Art. 50° - 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 vias locais usuais, vias locais com separador mediano, vias de pedestre e vias sem saída.

Art. 51° - 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 IV desta Lei.

Art. 52° - Nos projetos de parcelamento, as novas vias deverão apresentar concordância com o sistema viário adjacente dando, sempre' que possível, prosseguimento a malha viária já implantada.

Art. 53° - As vias de circulação deverão adaptar-se as condições topográficas do terreno, em harmonia com o sistema viário envolvente.

Art. 54° - As vias existentes na área a ser parcelada deverão se



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

adequar às dimensões previstas no Anexo IV desta Lei.

CAPÍTULO VII - Das Penalidades

Art. 55° - As infrações a esta lei serão punidas com multa com base na unidade fiscal do Município (UFJP), a saber:

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

- a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 100 (cem) UFJP por m² ;
- b) de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) de área aprovada, 200 (duzentos) UFJP por m² ;
- c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 300 (trezentos) UFJP por m².

II - quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, multa de 100 (cem) UFJP para cada 10cm (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório;

III - quando se constatar a existência de edificações construída com o alvará de construção vencido e cujo uso esteja não conforme com o disposto nesta Lei, multa de 100 (cem) UFJP, renovável a cada. 30 (trinta) dias a partir da data de caducidade do alvará.

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 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida, aplicada em dobro em caso de reincidência.

Art. 56° - Por infração as disposições do capítulo VI desta Lei, serão aplicadas as penalidades impostas no Capítulo IX da Lei Federal nº 6.766 , de 19/12/79.

Art. 57° - 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 regularidade da situação do imóvel e o respeito a esta Lei.

Art. 58° - O Poder Executivo regulamentara, através de Decreto, a



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

matéria deste capítulo.

CAPÍTULO VIII - Das Disposições Finais

Art. 59° - 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 vencimento de prazo que incidir em dia que não houver expediente.

Art. 60° - O Poder Executivo expedirá os atos regulamentares que se fizerem necessários a fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 61° - Ficam fazendo parte Integrante desta Lei os Anexos I a IV.

Art. 62° - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de João Pinheiro, 22 de novembro de 1991.

José Carlos Romero
Prefeito Municipal

Dr. Maurício de Souza Matos
Secretário Municipal de Administração