

PROJETO DE LEI Nº 14/2011

“Dispõe Sobre a Regulamentação de Loteamentos e Terrenos Urbanos no Município de Natércia e Dá Outras Providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE NATÉRCIA, Estado de Minas Gerais, faz saber que a Câmara Municipal de Natércia, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - O loteamento de terrenos urbanos, sem prejuízo das normas específicas federais, para efeito de aprovação local, reger-se-á pela seguinte lei.

Art. 2º - Considera-se loteamento a divisão de uma determinada área em lotes, com abertura de vias públicas à circulação e acesso.

Art. 3º - Todo loteamento deverá ser previamente submetido à Prefeitura Municipal, para estudo de viabilidade e aprovação, amoldando-se às exigências da lei e da saúde pública.

Art. 4º - O loteamento deverá obedecer às regras relativas ao zoneamento e às edificações, assim como aos parâmetros definidos em cada instrumento legal, seja por lei ou regulamento.

Art. 5º - Antes da elaboração do projeto do loteamento, o proprietário ou loteador deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes para sua implantação, apresentando:

- a) – os títulos de propriedade da área, com histórico de 20 (vinte) anos;
- b) – certidão negativa de ônus reais;
- c) – duas cópias da planta da área, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado;
- d) – as divisões da área objeto do loteamento.

Art. 6º - De acordo com as diretrizes determinadas pela Prefeitura Municipal, o proprietário ou loteador deverá apresentar o projeto de loteamento devidamente assinados por profissional habilitado e memorial descritivo com as seguintes indicações:

- a) – vias de comunicação e praças, bem como áreas de recreação;
- b) – divisão de quadras e lotes;
- c) – projeto de distribuição de água, com a indicação do volume e da fonte abastecedora, aprovado previamente pela respectiva concessionária desse serviço público;
- d) projeto de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, com indicação da capacidade e da fonte abastecedora, aprovado previamente pela respectiva concessionária desse serviço público.

Art. 7º - O teor das minutas de escritura de promessa de compra e vendas dos lotes deverão ser submetidas à apreciação da Prefeitura Municipal, dos quais constarão cláusulas referente à execução dos serviços e obras exigíveis.

Art. 8º - A Prefeitura Municipal, recebido o projeto, deverá efetuar, de uma só vez, e dentro de 90 (noventa) dias, todas as exigências necessárias à sua conformidade com as diretrizes e as leis incidentes.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NATÉRCIA
CNPJ: 17.935.412/0001-16
Praça Prefeito Justino Lisboa Carneiro, 100 – CEP: 37.524.000



Art. 9º - A Prefeitura Municipal escolherá as áreas que passarão ao domínio público, num total de 10% (Dez Por Cento) da área líquida do loteamento, para utilização do município e espaços verdes, além das vias públicas, praças e fundos de vales.

§ 1º - As áreas e vias mencionadas neste artigo considerar-se-ão automaticamente transferidas ao Município, no ato de aprovação do respectivo projeto, que se convalidarão com o registro público respectivo.

§ 2º - As áreas de domínio público só poderão ser utilizadas pelo Município para os objetivos previstos na lei do zoneamento de uso do solo .

§ 3º - O proprietário ou loteador poderá indicar as áreas referidas neste artigo, porém a Administração Municipal não ficará adstrita a essa indicação, se não for conveniente para o Município.

Art. 10º - A aprovação de projetos de loteamento em terrenos baixos e alagadiços será condicionada à execução de obras de drenagem e aterragem , por parte do loteador .

Art. 11º - Serão respeitados, no loteamento, os fundos de vales e áreas em que haja vegetação de porte.

Art. 12º - O proprietário ou loteador deverá executar , à sua própria custa, a abertura de vias de comunicação, a implantação da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, bem como fornecer a linha de distribuição de água potável a todos os lotes.

Art. 13º - O proprietário ou loteador, em garantia da execução das obras previstas no artigo anterior, dará em caução 30% (Trinta Por Cento) dos lotes, que só será levantada após a vistoria feita pela Administração Municipal das obras realizadas.

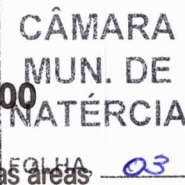
§ 1º - O proprietário ou loteador, em garantia de execução das obras previstas no artigo anterior, ficará adstrito ao seguinte cronograma :

- a) – efetuada ou contratada a venda de 30% (Trinta Por Cento) dos lotes, executará a implantação da rede de distribuição de água potável em todos os lotes;
- b) efetuada ou contratada a venda de 75% (Setenta e Cinco Por Cento) dos lotes, executará a implantação da distribuição de energia elétrica .

§ 2º - Se as obras não forem realizadas dentro dos prazos estipulados pelo cronograma, a Prefeitura Municipal poderá realizá-los com as cominações relativas às consequências da caução e as do artigo 28 desta Lei .

§ 3º - A Prefeitura Municipal poderá executar as obras previstas no artigo anterior, utilizando-se das áreas de garantia caucionada que serão automaticamente transferidas ao Município através do registro público respectivo, e poderão ser utilizadas no Programa Municipal de Habitação Popular.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NATÉRCIA
CNPJ: 17.935.412/0001-16
Praça Prefeito Justino Lisboa Carneiro, 100 – CEP: 37.524.000



Art. 14º - Por escritura pública, o proprietário ou o loteador com poderes especiais, transferirá as áreas de domínio público ao Município, além das que se transferem automaticamente pelo Registro Público, assumirá as obrigações concernentes a presente Lei, inclusive a caução.

Art. 15º - O projeto só poderá ser aprovado se vier acompanhado de todos os requisitos e exigências determinadas pelas leis e regulamentos da União que se refiram o loteamentos em geral, além daqueles especificados nesta lei.

Art. 16º - A venda dos lotes não poderá ser iniciada antes do loteamento ser registrado no Registro de Imóveis.

Art. 17º - A execução de obras e edificações sobre loteamento, iniciada sem aprovação oficial, ficará sujeita a interdição administrativa e demolição, sem prejuízo das demais cominações legais.

Art. 18º - As áreas verdes não poderão ser objeto de loteamento. As edificações só serão permitidas nos casos especiais, de que trata a Lei de Zoneamento.

Art. 19º - Os loteamentos atualmente aprovados, mas não edificados ou sem arruamento, deverão obedecer as exigências da presente lei, sob pena de não serem permitidas edificações.

Art. 20º - O prazo para o proprietário ou loteador efetuar modificações e adaptações ao parâmetros da presente lei é de 90 (noventa) dias da sua publicação, sob pena de ser revogado e deferimento ao processo de loteamento.

Art. 21º - O loteador ou proprietário de loteamento aprovado, porém a ainda não implantado, nem comercializado, terá o prazo de 180 (Cento e Oitenta) dias, a partir da publicação da presente lei, para a execução das obras exigidas, complementares à divisão de lotes, sem o que o loteamentos será cancelado.

Art. 22º - As alterações a serem promovidas nos loteamentos já aprovados deverão manter as áreas relativas aos lotes cujas vendas já tenham sido efetuadas, respeitando-se os direitos do adquirente, mas sem prejuízo das transformações das dimensões, que delas decorram.

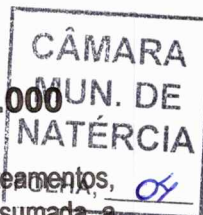
Art. 23º - A Prefeitura Municipal poderá promover o reloteamento de áreas já loteadas, para melhor aproveitamento e enquadramento no zoneamento de uso do solo.

Art. 24º - Para a concretização do reloteamento, será notificado o proprietário do loteamento ou o loteador a vir propô-lo dentro de 60 (Sessenta) dias, findo os quais a Prefeitura Municipal poderá executar o reloteamento "ex officio", desde que respeitados os coeficientes de habitação existentes e os direitos dos adquirentes de lotes, já registrados.

Art. 25º - Para o mesmo fim do artigo anterior, os proprietários de lotes da mesma quadra poderão promover o reloteamento, obedecidas as disposições fixadas na presente lei.

Art. 26º - Poderão também os lotes serem desmembrados, respeitadas as dimensões mínimas de lei, o arruados, obedecidas os parâmetros dos loteamentos, mas sem necessidade de transmissão de áreas à Prefeitura Municipal, salvo da própria via pública.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NATÉRCIA
CNPJ: 17.935.412/0001-16
Praça Prefeito Justino Lisboa Carneiro, 100 – CEP: 37.524.000



Art. 27º - Os arruamentos e os desmembramentos de lotes não poderão substituir os loteamentos, sendo só viáveis em áreas urbanas cuja incorporação de áreas à malha viária já estiver consumada, a juízo da Administração Municipal.

Art. 28º - A Administração Municipal poderá exigir executivamente a indenização pelos serviços necessários que o loteador não tiver implantado, quando a Prefeitura Municipal, por si ou por terceiros, os execute em razão da necessidade urbana, a seu juízo .

Art. 29º - Os loteamentos onde serão construídos Conjuntos Habitacionais financiados pelo sistema Nacional de Habitação, órgão público ou de economia mista, obedecerão ao seguinte:

- 1- Não haverá limite mínimo nem máximo de número de residências a serem construídas;
- 2- 10% (Dez Por Cento), da área total do loteamento deverá ser escriturada para a Prefeitura. Para efeito desse percentual incluir-se-ão canteiros centrais de avenidas, área de praça, área para lazer e esporte, área para escolas e centros comunitários ;
- 3- Nestes loteamentos para efeito de aprovação pela Prefeitura Municipal, o interessado deverá apresentar o ante-projeto da rede hidráulica de água potável nos arruamentos, poço artesiano, ante-projeto de rede elétrica em todos os arruamentos.

Art. 30º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Natércia (MG), 19 de Abril de 2.011.


José Airton Junho dos Reis
- Prefeito Municipal -

José Airton Junho dos Reis
Prefeito Municipal
CPF: 625.099.006-25

JUSTIFICATIVA

Envio à apreciação dos Nobres Edis desta i. Casa legislativa o incluso Projeto de Lei que **"Dispõe Sobre a Regulamentação de Loteamentos e Terrenos Urbanos no Município de Natércia e Dá Outras Providências"**.

Conforme a Constituição Federal, é atribuída ao município a competência para definir sua política de desenvolvimento urbano com vistas ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, usando destas atribuições e garantindo o processo de participação da população.

A intenção da atual administração é facilitar, até mesmo incentivar a realização de Loteamentos no município. A prática mostra que legislações rigorosas tende a dificultar a criação de novos loteamentos, entretanto não coíbem situações irregulares e clandestinas que mais cedo ou mais tarde passarão a trazer ônus para o Município, portanto, a fim de equacionar esta realidade, optou-se em reconhecer a urbanização que ocorrerá de uma forma ou de outra e regular a mesma garantindo ao Município o poder de exigir, como prerrogativa de implantação, infra-estrutura urbana, saneamento, equipamentos e outros.

As adequações propostas no presente projeto foram motivadas por um processo de aplicação da lei, com identificação de conflitos, avaliando o impacto da legislação, a realidade e a dinâmica do Município, na busca de soluções, sem ferir princípios que poderão nortear a futura elaboração de Plano Diretor no âmbito municipal.

Essas, em síntese, as razões que motivaram a apresentação do presente projeto de lei, esperando uma boa acolhida por esta Poder Legislativo.

Assim sendo, desta forma concisa, estão postas as razões que levaram ao encaminhamento do presente Projeto de Lei, para análise e votação desta ativa Câmara Municipal, esperando que os ilustres Edis, após análise e votação, o acolham, aprovando-o integralmente.

Atenciosamente.

Natércia, 19 de Abril de 2.011.


JOSE AIRTON JUNHO DOS REIS
Prefeito Municipal

José Airtón Junho dos Reis
Prefeito Municipal

Praça Prefeito Justino Lisboa Carneiro, 100 - CEP: 37.524-000 - Natércia - MG
TELE FAX: (35) 3456-1238 - CEP: 37524-00