

LEI Nº 946, de 11 de julho de 1969

Dispõe sobre loteamento e dá outras providências.

O Povo do Município de Itaúna, por seus representantes decreta, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Para os fins desta Lei adotam-se as seguintes definições:

- a) considera-se loteamento urbano, a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza que não se enquadre no disposto na *letra b* deste artigo;
- b) considera-se desmembramento, a subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vilas, sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou se modifiquem as existentes;
- c) área urbana é a que abrange as edificações contínuas das cidades e vilas, e suas adjacências servidas por alguns destes melhoramentos: iluminação pública, esgoto sanitário, abastecimento de água, rede de águas pluviais, calçamento ou guia para passeio, executados pelo município, por sua concessão ou com sua autorização. As linhas perimétricas da área urbana acompanharão a distância máxima de cem metros os limites dos melhoramentos ou da edificação contínua da cidade e vilas do Município;
- d) área rural é a área do Município, excluídas as áreas urbanas;
- e) área de expansão da cidade e vilas, é a que for prevista no *Plano Diretor do Município*, para atender crescimento da população e ao desenvolvimento das áreas urbanas;
- f) área de recreação é a reservada às atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques;
- g) local de uso institucional é toda a área reservada a fins específicos de utilidade pública, como: educação, saúde, cultura, administração e culto;
- h) 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, que permitam uma dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão;
- i) RN (Referência de Nível) é a cota de atividade oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar;
- j) Unidade residencial é um grupo de residências em torno de um centro que polarize a vida social de, aproximadamente, duzentas famílias;
- k) Via de Comunicação é toda aquela que faculta a interligação das três funções: habitação, trabalho e recreação;
- l) Via principal é a destinada à circulação geral;
- m) Via secundária é a destinada à circulação local;
- n) Rua de distribuição ou de coleta é a via secundária urbana que canaliza o tráfego local para as vias principais;
- o) Rua de acesso é a via secundária urbana destinada ao simples acesso aos lotes, no caso particular em que terminam numa praça de retorno são denominadas “*cul de sac*”.
- p) Avenida-parque é a via principal traçada também com finalidades paisagísticas e de recreação.

Art. 2º Para fins desta Lei o território do Município se compõe de:

- a) áreas urbanas de cidade e vilas existentes;
- b) área rural;
- c) área de expansão urbana.

Art. 3º O loteamento em qualquer das três áreas, ficará sujeito às diretrizes estabelecidas nesta Lei, no que se refere às vias de comunicação, sistema de águas e sanitárias, área de recreação, locais de usos institucionais e proteção paisagísticas e monumental.

Art. 4º Sob a fiscalização da Prefeitura as feiras funcionarão nos dias úteis de 6:30 às 12:00 horas e, nos domingos e feriados, até às 11:30 horas.

- a) croquis do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;
- b) título de propriedade ou equivalente.

Art. 5º Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior, o interessado deverá apresentar duas vias da planta do imóvel em escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou o seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo CREA, contendo:

- a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) localização dos cursos de água;
- c) curvas de nível de metro em metro;
- d) arruamento vizinhos a todo o perímetro, com colocação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais;
- e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- f) construções existentes;

- g) serviços de utilidade pública existentes o local e adjacências.

Art. 6º A Prefeitura traçará na planta apresentada:

- a) as ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias principais do Município;
- b) as áreas de recreação necessárias à população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;
- c) as áreas destinadas a usos institucionais, necessárias ao equipamento do Município.

Art. 7º Atendendo as indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo na escala 1:1000, em cinco vias. Este projeto será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

- a) vias secundárias e áreas de recreação complementares;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração;
- c) recuos exigidos, devidamente cotados;
- d) dimensões lineares e angulares do projetos, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- e) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal, de 1:1000; vertical de 1:1000;
- f) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
- g) projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- h) projeto do sistema de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento dos resíduos;
- i) projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;
- j) projeto de iluminação pública;
- k) projeto de arborização das vias de comunicação;
- l) indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;
- m) memorial descritivo e justificativa do projeto.

Parágrafo único. O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN Oficial.

Art. 8º Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta Lei, será encaminhado às autoridades militares e sanitárias, conforme preceitua o *Artigo 1º, § 1º do Decreto Federal n.º 58, de 10 de dezembro de 1937*, para a devida aprovação do projeto.

Parágrafo único. Esta Lei não dispensa as demais exigências do *Decreto Federal n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967*, bem como as exigência do *Código Sanitário do Estado de Minas Gerais*.

Art. 9º Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará *Termo de Acordo* no qual se obrigará:

- a) transferir mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das áreas mencionadas no *Artigo 7º, letra "a"*, além das previstas no *Artigo 6º* desta Lei;
- b) executar a sua própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura das vias de comunicação e praças, a colocação de guias e sargetamento e a rede de escoamento das águas pluviais;
- c) facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços;
- d) não outorgar qualquer escritura definitiva de lote, antes de concluídas as obras previstas na *letra b deste artigo* e de cumprir as demais obrigações impostas por esta Lei, ou assumidas em *Termo de Acordo*;
- e) 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 *Artigo 7º, letras a, d, e, f, g, h, i e j, desta Lei* salvo as que, a juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis à vigilâncias do terreno e à guarda de materiais;
- f) fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda dos lotes, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes;
- g) pagar o custo das obras e serviços com acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito na dívida ativa para a cobrança executiva.

Parágrafo único. Todas as letras referidas no *Artigo 7º*, 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. 10 Pagos os emolumentos devidos e assinado o *Termo* a que se refere o *Artigo 9º*, será expedido pela Prefeitura o Alvará de Loteamento, revogável se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o *Artigo 9º, letra b*.

Art. 11 Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nas *letras a, b, d, e, f e g, do Artigo 7º*, deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial para todos os efeitos de Lei.

Art. 12 As vias de comunicação e área de recreação, abertas mediante alvará, só serão aceitas e declaradas aptas a receber construção depois de vistoriadas pela Prefeitura.

Parágrafo único. A Prefeitura só expedirá Alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos terrenos cujas obras tenham sido vistoriadas e aceitas.

DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

Art. 13 Fica proibida, nas áreas urbanas e rural do Município, a abertura de vias de comunicação, sem prévia autorização da Prefeitura.

DAS VIAS URBANAS

Art. 14 As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Art. 15 As dimensões do leito e do passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas a juízo da Prefeitura. Estas dimensões deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, de acordo com os gabaritos seguintes:

- a) para cada fila de veículo estacionado paralelo à guia, 2,5 metros;
- b) para cada fila de veículo em movimento (pequena velocidade) 3 – metros;
- c) para cada fila de veículo em movimento (grande velocidade) ou transporte coletivo, 3,5 metros;
- d) para cada fila de pedestre 0,80metros.

Art. 16 As ruas de acesso deverão ter a largura mínima de nove metros, com leito não inferior a seis metros e recuo mínimo de quatro metros das construções.

§ 1º A extensão das vias em *cul de sac*, somada a da praça de retorno, não deverá exceder de cem metros.

§ 2º As praças de retorno das vilas em *cul de sac* deverão ter diâmetro mínimo de vinte metros.

Art. 17 As declividades das vias urbanas serão as seguintes: máximas: nas vias principais...6%; nas vias secundárias... 10%; máxima: nas vias principais e secundárias....de 0,4%.

Art. 18 Junto às estradas de ferro e as linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatório a existência de faixas reservadas com a largura de doze metros, para vias públicas.

Art. 19 Ao longo dos cursos de água serão reservadas áreas para sistemas de avenidas, parques, cuja largura será fixada pela Prefeitura.

DOS CAMINHOS RURAIS

Art. 20 Os caminhos deverão ter largura não a dez metros.

Art. 21 As declividades dos caminhos oscilarão entre 0,4% a 10%, assegurando o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Art. 22 As construções deverão manter um recuo de dez metros da margem dos caminhos.

DAS QUADRAS

Art. 23 O comprimento das quadras não poderá ser superior a quarenta e cinco metros.

Art. 24 A largura máxima admitida para as quadras normais residenciais será de oitenta metros.

Art. 25 As quadras de mais de duzentos metros de comprimento deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de cento e cinquenta metros, no máximo. Estas passagens deverão ter largura mínima de três metros e os recuos laterais das construções terão no mínimo quatro metros.

Art. 26 Serão admitidas super quadras projetadas de acordo com o conceito de unidade residencial, que poderão ter largura máxima de trezentos metros e comprimento de seiscentos metros.

DOS LOTES

Art. 27 As dimensões mínimas permitidas aos lotes, partes autônomas do projeto, variam com sua finalidade, conforme a seguir discriminados:

I – lote residencial de primeira categoria – testada mínima de 12 metros e área mínima de 360 metros quadrados;

II – lote residencial de segunda categoria – testada mínima de 09 metros e área mínima de 225 metros quadrados;

III – lote residencial de terceira categoria – testada mínima de 08 metros e área mínima de 120 metros quadrados;

IV – lote comercial – terá as dimensões mínimas exigidas para os demais lotes do mesmo loteamento;

V – lote industrial – testada mínima de 20 metros e área mínima de 1.000 metros quadrados.

Art. 28 Os lotes residenciais fixados no *Artigo* deste regulamento, ficam limitados às áreas das zonas urbanas de acordo com o quadro abaixo, quando às dimensões:

De primeira categoria	L.R. 1ª cate.	Z.U.
De segunda categoria	L.R. 2ª cate.	Z.U.
De terceira categoria	L.R. 3ª cate.	Z.U.

Parágrafo único. Em casos especiais e justificáveis, o Executivo Municipal poderá exigir lotes com dimensões superiores às fixadas neste artigo, bem como permitir a implantação de lotes com dimensões inferiores.

Art. 29 Em todos loteamentos deverão existir núcleos de comércio local na proporção mínima de um lote comercial para vinte e cinco lotes residenciais:

I – em casos especiais, de acordo com decisão do Executivo Municipal, poderá ser dispensada a exigência contida neste artigo;

II – estes lotes comerciais deverão ter afastamento frontal de oito metros para estacionamento. A área assim definida, será descontada do total da área de estacionamento exigida para o lote.

Art. 30 Quando um lote apresentar testada em curva côncava ou em linha quebrada, formando concavidade e sendo satisfeito o limite mínimo de área admitida para a testada, dimensão menor que os mínimos estabelecidos no *Artigo 27*, devendo porém o lote apresentar largura média com dimensão correspondente a esses mínimos.

Art. 31 Quando o lote estiver situado em esquina de logradouro para os quais existir a exigência do afastamento da construção em relação ao alinhamento, a testada menor será acrescida do valor do afastamento do outro logradouro, de maneira a compensar a área atingida pelo segundo afastamento.

Art. 32 Serão admitidos, para remate de loteamento no caso de não ser possível a divisão exata do terreno, até dois lotes no máximo, em cada série de lotes contínuos apresentando a testada e área mínimas reduzidas de quinze por cento no máximo em relação aos valores fixados no *Artigo 27*.

Parágrafo único. A tolerância acima não se aplica aos lotes de esquina.

Art. 33 Nos casos de fato já existentes no Município até esta data, inclusive com lotes autônomos, o Executivo Municipal poderá dispensar as exigências previstas em Lei para regularização e inclusão na planta cadastral.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 34 Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para habitação.

Art. 35 Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial, com relação à área das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificadas.

Art. 36 O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 37 Nos contratos de compra e venda de lotes deverão constar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente Lei.

Art. 38 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

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

Prefeitura Municipal de Itaúna, de 11 de julho de 1969

Antônio Dornas de Lima
Prefeito Municipal