



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIAIUÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 353, DE 02/03/1978.

Dispõe sobre loteamento e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Itatiaiuçu, Estado de Minas Gerais, decretou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Os loteamentos urbanos serão regidos por esta lei, sem prejuízo das demais normas aplicáveis à matéria.

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

Parágrafo Único - Considera-se também loteamento, subdivisão de área inferior a um hectare que implique em abertura de novas vias ou logradouros públicos ou no prolongamento ou modificação dos existentes.

Art. 3º - Não se considera loteamento, mas, simples desmembramento, subdivisão de área inferior a 1 hectare em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se 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 que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, como for fixado em ato do Poder Executivo.

II - Área de Expansão Urbana - da cidade e das vilas é aquela que, a critério do município, possivelmente venha a ser ocupada por edificações contínuas dentro dos seguintes 10 (dez) anos, quando fixada em ato do Poder Executivo.

III - Área de Recreação - é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques.

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

V - 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 dupla fila de lotes justapostos, de profundidade padrão.

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

CAPÍTULO II

DAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA O LOTEAMENTO

Art. 5º - Os loteamentos deverão ter uma área destinada ao sistema viário, correspondente, no mínimo, a 15% do total da gleba, e outra área para a recreação, ou uso institucional, a qual deverá corresponder, no mínimo a 8% da área total do loteamento.

Art. 6º - As vias do loteamento deverão dar continuidade as principais vias adjacentes e se harmonizar com a topografia local.

Art. 7º - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a critério da Prefeitura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIAIUÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 8º - As ruas do loteamento deverão ter a largura mínima de 10 metros com leito não inferior a 7 metros.

§ 1º - A extensão das vias sem saída, somada à da praça de retorno, não deverá exceder de 100 metros.

§ 2º - As praças de retorno das vias sem saída, deverão ter diâmetro mínimo de 18m (dezoito metros).

Art. 9º - As declividades máximas das vias urbanas serão de 10% e as mínimas de 0,5%, podendo-se admitir, a critério da Prefeitura até 15%, para as máximas, mediante cabal demonstração de impossibilidade práticas de atendimento do limite fixado, com trechos não superiores a 100 metros.

Art. 10 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300 metros.

Art. 11 - A largura mínima permitida para as quadras residenciais será de 60 metros.

Art. 12 - As quadras de mais de 200 metros de comprimento deverão ter passagens para pedestres observando-se espaçamento de 100 metros entre uma e outra.

Parágrafo Único - Estas passagens deverão ter largura mínima de 3,00 e os recuos laterais das construções terão no mínimo 4,00 metros.

Art. 13 - A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 360 m² sendo a frente mínima de 12 (doze) metros.

Art. 14 - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação.

Art. 15 - Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitida abertura de via em terrenos baixos ou alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

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

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 17 - Antes da elaboração do projeto do loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura as diretrizes para o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para recreação e uso institucional, apresentando para esse fim, planta do imóvel em três (3) vias, na escala de 1:1000 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 perfeitamente definida;
- II - Localização dos cursos d'água;
- III - Curvas de nível a distância de metro em metro;
- IV - Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais;
- V - Bosques, monumentos naturais ou artificiais de usos institucionais;
- VI - Construções existentes;
- VII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
- VIII - Outros indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

Art. 18 - A Prefeitura fará trazer nas planças apresentadas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIAIUÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

de acordo com as diretrizes do planejamento do Município em normas urbanísticas vigentes:

I - As ruas ou estradas que compõe o sistema viário da cidade e do município relacionados com o loteamento pretendido;

II - As áreas de recreação necessárias a população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;

III - As áreas destinadas às escolas e outros usos institucionais, necessários ao equipamento do Município.

Parágrafo Único - Para realizar os necessários estudos e traçar as diretrizes a que se refere este artigo, a Prefeitura poderá contratar profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da Região, correndo as despesas decorrentes de tal contratação por conta do interessado.

Art. 19 - Atendendo as indicações do Art. 18, o requerente, devidamente orientado pela Prefeitura, organizará o Projeto definitivo na escala 1:1.000 em três (3) vias, o qual será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e registrado na Prefeitura e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

I - Vias secundárias e áreas de recreação, complementares;

II - Subdivisão das quadras em lotes com respectivas numeração; e área e dimensões de cada lote e quadra;

III - Recuos exigidos, devidamente cotados;

IV - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência a ângulos centrais das vias curvilíneas;

V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas:
horizontal, de 1:1.000; vertical, de 1:100

VI - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas;

VII - Projeto de pavimentação das vias de comunicação e praças;

VIII - Projeto da rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efetivos deletérios;

IX - Projeto do sistema de esgotos sanitários, indicando o local de lançamento dos resíduos;

X - Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e volume;

XI - Projeto de iluminação pública;

XII - Projeto de arborização das vias de comunicação;

XIII - Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravam os lotes ou edificações;

XIV - Memorial descritivo e justificativo do projeto;

XV - Orçamento estimativo das obras e serviços.

§ 1º - O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial

§ 2º - A critério do Poder Executivo Municipal, poderão ser dispensadas as exigências relativas aos itens V, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XV do presente artigo.

§ 3º - Caso venham a ser pavimentadas as ruas, avenidas e praças da área loteada, a Prefeitura poderá também exigir que a pavimentação venha 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 relacionam com a matéria



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIAIUÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

será apresentado à Prefeitura, acompanhado do título de proprietário, 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.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 21 - O projeto de loteamento deverá ser aprovado ou não, pela Prefeitura, dentro do prazo de noventa (90) dias, salvo se houver necessidade de retificação de plantas 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 a aprovação do loteamento nem do profissional capaz para opinar a respeito, deliberará com os meios ao seu alcance.

Art. 22 - Por ocasião da 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 e as suas custas e nele deverá constar obrigatoriamente:

I - Descrição das áreas destinadas a logradouro público (ruas, avenidas, praças, jardins, parques, recuos, etc...) bem como as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e demais áreas indicadas no projeto e no art. 18 desta Lei, além das áreas previstas no art. 19, nº 1;

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 e praças, a colocação de meio fio e sarjeta, a rede de escoamento de águas pluviais, o sistema de esgoto sanitário, o serviço de abastecimento d'água potável e a rede de iluminação pública, no prazo fixado pelo poder executivo;

III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura na execução de obras e serviços;

IV - 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 assumidas no termo de acordo;

V - 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 art. 19, nos VII e XII desta Lei, quando tais exigências não tiverem sido dispensadas pelo Poder Executivo Municipal;

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 vendedor, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção das áreas de seus lotes;

VII - Pagar o custo das obras e serviços, com os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição de débito em dívida ativa para cobrança executiva;

VIII - Vincular um mínimo de 20% (vinte por cento) do número total de lotes projetados com frente para os logradouros a serem abertos, para garantia de execução das obras e serviços mencionados no inciso II, sempre que possível em área contínua;

IX - Menção de que os logradouros executados após a sua aceita-



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIAIUÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

ção, serão reconhecidos oficialmente pela Prefeitura;

X - Extensão das obrigações deste Termo, aos herdeiros e sucessores do requerente;

XI - Eleição da Comarca de Itaúna - MG para foro do "Termo de Doação e Obrigação."

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

§ 2º - A critério do prefeito, poderão ser dispensadas total ou parcialmente, as exigências contidas nos incisos do parágrafo anterior.

§ 3º - Todas as obras relacionadas no art. 19, bem com 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. 23 - Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos n.ºs. I, II, IV, e VI do art. 19, deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada a oficial para todos os efeitos legais.

Art. 24 - 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 n.º II.

CAPÍTULO V

DOS CHACREAMENTOS

Art. 25 - Considera-se chacreamento, a subdivisão de gleba em chácaras, com um mínimo de 5.000m² de área, com a testada mínima de 20 metros.

§ 1º - Dentro de um raio de dois mil metros, partindo do limite do perímetro urbano da cidade, poderão ser executados chacreamentos com área mínima de até 1.000m².

§ 2º - As chácaras deverão obrigatoriamente ser destinadas à edificações de natureza recreativa ou com a finalidade de exploração e uso da terra para a formação de pomares, hortaliças, reflorestamento, cultivo de flores e outras culturas.

§ 3º - Em hipótese alguma poderão as chácaras ser destinadas para finalidades industriais.

Art. 26 - As chácaras deverão situar-se nas zonas de expansão urbana e rural do Município.

Art. 27 - É proibido o parcelamento de chácaras, quando as unidades a se formarem, não se enquadrarem nas disposições do artigo 25 e seu parágrafo 1º.

Art. 28 - As edificações nos chacreamentos, deverão respeitar um afastamento mínimo de 15 (quinze) metros do alinhamento da rua.

§ 1º - Não havendo no chacreamento sistema de esgotos sanitários, os proprietários das chácaras deverão construir fossas sépticas, para canalização dos esgotos.

§ 2º - As construções nas chácaras previstas no parágrafo 1º do artigo 25, dependem de prévia licença da Prefeitura Municipal, sob pena de serem embargadas.

Art. 29 - Todos os encargos com redes elétricas, de esgotos sanitários, de escoamento de águas pluviais, de água, bem com a abertura de ruas, arborização, colocação de meio-fios, calçamento e quaisquer outras obras, são de inteira responsabilidade entre chacreadores e adquirentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIAIUÇU

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ Único - Das escrituras, assim como das promessas de compra e venda das chácaras, constarão obrigatoriamente as proibições e limitações ao uso das mesmas, principalmente aquelas contidas nos parágrafos 1º e 2º e 29 desta lei.

Art. 30 - As ruas a serem abertas nos chacreamentos previstos no artigo 25 caput, deverão ter a largura mínima de 8 metros, com leito não inferior a 6 metros.

§ Único - As chácaras previstas no parágrafo 1º do artigo 25, deverão ter no mínimo 10 metros de largura, com leito não inferior a 7 metros.

Art. 31 - Os chacreamentos deverão ter área destinada ao uso institucional e de recreação, não inferior a 3% (tres por cento) do total da gleba chacreada.

Art. 32 - Aplicam-se no que couber aos projetos de chacreamentos as regras do art. 21 e seus parágrafos, art. 22, seus parágrafos e incisos e art. 24, parágrafo 1º desta lei.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 33 - Todo projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da prefeitura.

Art. 34 - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

Art. 35 - Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente lei.

Art. 36 - 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. 37 - Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de sessenta (60) dias para adaptar o projeto às exigências da lei, sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

Art. 38 - Fica estipulado que os loteamentos aprovados que não estiverem com ruas abertas até esta data, terão um prazo de noventa (90) dias para abertura das mesmas.

Art. 39 - O prefeito Municipal poderá indeferir qualquer projeto de chacreamento ou loteamento que for julgado pelo executivo como nocivo à preservação dos recursos naturais e ao equilíbrio ecológico do Município.

Art. 40 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIAIUÇU, 02 DE MARÇO DE 1978.


- Geraldo da Silva Moraes -
Prefeito Municipal