



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

CEP 37.955-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 611/95

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÃ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Faço saber que o povo deste município, através de seus representantes, a EGRÉGIA CÂMARA DE VEREADORES, APROVOU, e eu, OSMAIR MARTINS, Prefeito Municipal em exercício, em seu nome, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta lei tem por finalidade instituir normas para o parcelamento do solo urbano no município, buscando sempre promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular.

§ Único - O cumprimento do disposto nesta Lei far-se-á em consonância com a legislação estadual e federal relativa a matéria, aos planos urbanísticos especiais instituídos pela Prefeitura Municipal e as normas, especificações, padrões e métodos aprovados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos, no município de Itamogi, será admitido nas áreas urbanas e de expansão urbana, sendo rigorosamente proibido nos seguintes casos:

I - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

II - Em áreas contendo matas ou florestas, sem prévia manifestação favorável das autoridades competentes;

III - Em áreas com reservas naturais que o Poder Público tenha interesse em sua defesa e proteção;

IV - Em áreas de beleza natural paisagística de interesse público;

V - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de executadas as obras e serviços que assegurem o escoamento adequado das águas;

VI - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

VII - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%(trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

VIII - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destina -



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

CEP 37.955-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

dos a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área que seja aproveitado o sistema viário existente e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou modifiquem as existentes.

§ 3º - Admiti-se ainda o remembramento de dois ou mais lotes para conformar um lote maior.

CAPÍTULO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos:

I - Os lotes urbanos terão área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

II - Os lotes industriais terão área mínima de 1.000,00 (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 (vinte) metros;

III - A percentagem de áreas públicas nos loteamentos não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo no mínimo 12% (doze por cento) para áreas verdes, 3% (três por cento) para equipamentos comunitários e o restante para as vias de circulação. Para loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), esta percentagem poderá ser reduzida.

IV - As vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, não ultrapassando declividades superiores a 15% (quinze por cento), nem inferiores a 0,5% (meio por cento).

V - 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;

VI - As vias de circulação obedecerão aos seguintes padrões mínimos:

a) - VIAS PRINCIPAIS:

Deverão ter largura mínima de 11 (onze) metros, com pista de rolamento não inferior a 8 (oito) metros e passeios laterais não inferiores a 3 (três) metros;

b) - VIAS LOCAIS:

Deverão ter largura mínima de 10 (dez) metros, com pista de rolamento não inferior a 7 (sete) metros e passeio laterais não inferiores a 3 (três) metros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

CEP 37.955-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

c) - VIAS COLETORAS(AVENIDAS):

Deverão ter largura mínima de 22(vinte e dois metros), com pista de rolamento não inferior a 16(dezesseis) metros, 4(quatro) metros de passeios laterais e 2(dois) metros de canteiro central.

VII - As vias locais poderão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 20(vinte) metros, desde que seu comprimento não exceda a 100(cem) metros;

VIII - Nos loteamentos cujas vias venham a ser prolongamento de outras vias oficiais existentes, caso estas possuam largura inferior à prevista, poderá ser permitida a redução da pista de rolamento, com aplicação dos respectivos passeios;

IX - As quadras de loteamentos terão comprimento máximo de 300(trezentos) metros e largura mínima de 50(cinquenta) metros.

Art. 5º - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificand" de 15(quinze) metros de cada lado.

§ 1º - Nos parcelamentos que contiverem ou margearem cursos d'água ou drenos naturais, deverão ser reservadas faixas marginais com largura mínima de 15(quinze) metros de cada lado, medidos a partir da cota de referência das cheias mais frequentes;

§ 2º - A margem das águas dormentes deverão ser reservadas com largura de 20(vinte) metros quando a superfície delas for igual ou superior a 10.10.000m² (dez mil metros quadrados);

§ 3º - Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", deverá ser reservada uma faixa com raio mínimo de 10(dez) metros.

CAPÍTULO III

PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e duas cópias da planta do imóvel, na escala mínima 1:1000(um para mil), contendo pelo menos:

I - As divisas da gleba a ser loteada;

II - As curvas de nível de metro em metro, cotadas em relação a uma referência de nível oficial;

III - A localização de cursos d'água, bosques, árvores isoladas, construções e demais elementos físicos existentes no terreno;

IV - A indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localiza-



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

CEP 37.955-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ção das vias de comunicação, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e suas adjacências;

V - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, bem como esboço do que se propõe a realizar;

VI - O sentido do norte magnético.

§ Único - O órgão responsável pelos serviços de abastecimento de água e esgotos na cidade, deverá se pronunciar oficialmente sobre a possibilidade de servir ao futuro loteamento, emitindo para tanto, documento que deverá ser encaminhado à Prefeitura junto com o pedido de diretrizes.

Art. 7º - A Prefeitura Municipal indicará, no prazo máximo de 30(trinta) dias, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

III - As faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, cursos d'água, servidões administrativas e sanitárias, áreas "non aedificand" e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual e federal que incidam sobre a área;

IV - As demais indicações de caráter técnico-urbanístico, a critério da Prefeitura Municipal.

§ Único - As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo de 6(seis) meses, findo o qual estarão sujeitos a novo exame por parte da Prefeitura Municipal.

Art. 8º - Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado executará o projeto para aprovação da Prefeitura Municipal, composto dos seguintes elementos:

I - Título de propriedade;

II - Certidões negativas de ônus reais e tributos municipais;

III - Planta de situação na escala mínima 1:5000(hum para cinco mil);

IV - Planta geral do loteamento, na escala mínima de 1:1000(hum para mil), com indicação da topografia, arruamento, subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões, numeração e área, praças, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e demais elementos necessários à perfeita representação gráfica do projeto(dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias);

V - Memorial descritivo, contendo descrição do loteamento com suas características e indicação das áreas públicas, acompanhado de quadro de áreas e todos os seus componentes(quadras, ruas, lotes, áreas institucionais), bem como as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lo -



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

CEP 37.955-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

tes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

VI - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

VII - Projetos da rede de escoamento das águas pluviais, sistemas de esgotos sanitários, distribuição de água potável, iluminação pública, devidamente aprovados pelas concessionárias ou órgãos responsáveis;

VIII - Sistema de vias com a respectiva hierarquia, assim como suas dimensões lineares, como raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais;

IX - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

X - Projetos de tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos;

XI - Compromisso de que os lotes não serão postos à venda, antes da expedição do alvará pela Prefeitura.

§ Único - A Prefeitura, através de órgão competente, poderá padronizar elementos referentes à apresentação dos projetos.

CAPÍTULO IV

PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 9º - Para a aprovação de projeto de desmembramento e remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do seguinte:

I - Título de propriedade;

II - Planta de situação do imóvel, com indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

III - A indicação do tipo de uso predominante no local;

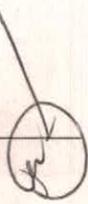
IV - Planta do imóvel a ser desmembrado, com a indicação da divisão dos lotes pretendida na área, bem como suas dimensões, numeração e áreas, e quadro de legenda no canto inferior direito, conforme padronização de órgão competente, da Prefeitura.

Art. 10 - Aplicam-se ao desmembramento e remembramento, o que couber as disposições exigidas para loteamento.

§ 1º - Os lotes desmembrados de lotes maiores para serem remembrados a lotes menores, poderão ter dimensões menores mínimas exigidas, desde que a área remanescente satisfaça estas condições mínimas.

§ 3º - A Prefeitura poderá, em seu plano de zoneamento urbano, fixar zonas em que as exigências mínimas para o desmembramento tenham as dimensões mínimas das exigidas para o loteamento.

CAPÍTULO V





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

CEP 37.955-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 11 - Apresentados os projetos de loteamento, conforme as exigências da Lei, a Prefeitura Municipal comunicará ao interessado, num prazo de 90 (noventa) dias, a sua aprovação ou rejeição.

Art. 12 - A aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura, fica condicionada a assinatura do **Termo de Compromisso** pelo loteador, no qual este obriga-se a:

I - Executar a própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras e equipamentos urbanos exigidos com fundamento nesta Lei, tais como abertura e arborização das vias e logradouros públicos, colocação de meio-fio e sarjetas, demarcação de lotes, quadras e logradouros com marcos de concreto, rede de escoamento de água potável e de energia elétrica e iluminação pública;

II - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em legislação federal ou municipal, condição de que os lotes só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior;

III - Fazer constar no documento de compra e venda, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com responsabilidade solidária dos adquirentes na proporção das áreas dos seus lotes;

IV - Caucionar 20% (vinte por cento) do número total de lotes, para garantia de execução das obras e serviços mencionados no Inciso I, sempre que possível em área contínua;

V - Cumprir estritamente as determinações do Código Tributário Municipal;

VI - Iniciar a venda dos lotes somente após o registro do loteamento;

VII - Cumprir outras exigências específicas que venham a ser feitas pela Prefeitura com fundamento nesta ou em outras leis pertinentes;

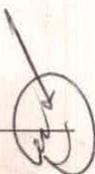
VIII - Este termo de compromisso deverá ser averbado no registro de imóveis pelo requerente.

§ Único - No caso de negligência do loteador os lotes caucionados poderão ser alienados pela Prefeitura afim de custear as obras referidas nesta Lei.

Art. 13 - Concluídas as obras mínimas, o interessado requererá a Prefeitura Municipal vistoria para emissão de certificado de aceitação das obras anexando um projeto retificado de loteamento, que será considerado oficial para todos efeitos legais.

§ Único - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença da medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas do loteamento aprovado.

CAPÍTULO VI





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

CEP 37.955-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 - Os interessados em loteamentos abertos ou com aprovação requerida em desacordo com esta Lei e ainda sem o Alvará expedido pela Prefeitura, terão o prazo de 60(sessenta) dias para regularizarem junto à Prefeitura.

§ Único - Aqueles loteamentos que não cumprirem este prazo, deverão atender rigorosamente as exigências estipuladas nesta Lei.

Art. 15 - As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do Alvará, o embargo administrativo da obra e aplicação de multas fixadas pela Prefeitura, de acordo com a legislação em vigor.

Art. 16 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Itamogi, 10 de Agosto de 1.995.



OSMAIR MARTINS
PREFEITO MUNICIPAL

