



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

LEI N° 1223/2020, DE 12 DE AGOSTO DE 2.020.

“Dispõe sobre a alteração da Lei Municipal n.º 611 de 1995, que versa sobre parcelamento do solo urbano e dá outras providências.”

A Câmara Municipal de Itamogi aprovou e eu, RONALDO PEREIRA DIAS, Prefeito do Município de Itamogi, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, sanciono 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.

Parágrafo Único – O cumprimento do disposto nesta Lei far-se-á 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

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 40% (quarenta 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.

Parágrafo 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo 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.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

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 porcentagem de áreas públicas nos loteamentos não poderá ser inferior a 38% (trinta e oito por cento) da gleba, sendo no mínimo 15% (quinze por cento) para áreas verdes, 3% (três por cento) para equipamentos comunitários e o restante para vias de circulação. Para loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), esta porcentagem poderá ser reduzida.

Parágrafo 1º – As áreas verdes deverão estar localizadas preferencialmente em áreas contínuas, centrais, e fora da área de preservação permanente do loteamento.

Parágrafo 2º - É de responsabilidade do empreendedor toda a execução e monitoramento das áreas verdes e arborização urbana do loteamento, por no mínimo 3 anos, após o plantio, e apresentar a municipalidade relatório anual assinado por profissional capacitado.

Parágrafo – 3º O Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente CODEMA, ficará responsável por aprovar o projeto paisagístico para as Áreas Verdes , voltado para recreação do bairro.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

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 12 (doze) metros, com pista de rolamento não inferior a 8 (oito) metros e passeios laterais não inferiores a 4 (quatro) metros;

b)- **VIAS LOCAIS:**

Deverão ter largura mínima de 12 (doze) metros, com pista de rolamento não inferior a 8 (oito) metros e passeio laterais não inferiores a 4 (quatro) metros;

c) – **VIAS COLETORAS (AVENIDAS):**

Deverão ter largura mínima de 22 (vinte e dois metros), com pista de rolamento não inferior a 16 (dezesesseis) 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, não será permitido a redução da pista de rolamento;

IX – Obedecer um raio mínimo de 9 (nove) metros em cruzamentos, esquinas e conversões.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

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

XI- Os loteamentos deverão observar as regras previstas no Plano Diretor do Município, bem como, apresentar Estudo de impacto ambiental nos processos de licenciamento de grandes empreendimentos, conforme estabelecido pelo Poder Público Municipal e órgãos afins.

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 a contar da margem da pista, não podendo ser construído vias de circulação do loteamento nesta faixa e nem utilizar a mesma para área verde ou equipamento comunitário e, além desta faixa de domínio, deverão ser respeitados mais 15 (quinze) metros de faixa não edificante, podendo a mesma ser utilizada para vias de circulação.

Parágrafo 1º - Nos parcelamentos que contiveram ou margearam cursos d' água ou drenos naturais, deverão ser reservadas faixas marginais com largura mínima de 30 (trinta) metros de cada lado, medidos a partir da cota de referencia das cheias mais frequentes;

Parágrafo 2º - As margens das águas dormentes deverão ser reservadas com largura de 50 (cinquenta) metros quando a superfície delas for igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

Parágrafo 3º - Nas nascentes, mesmo nos chamados “olhos d'água, deverá ser reservada uma faixa com raio mínimo de 50 (cinquenta) metros.

Parágrafo 4º - 80 % (oitenta por cento) da área verde poderão ser incorporados na área de preservação permanente, quando esta existir.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

CAPÍTULO III PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar a 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, apresentado, 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 referencia de nível oficial;

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

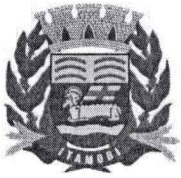
IV – A indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e suas adjacentes;

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.

VII- Apresentar projeto paisagístico para as áreas verdes, voltado para recreação do bairro, ou seja, deverá ser apresentado projeto de construção de uma praça.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

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 compõe 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 indicam sobre a área;

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

Parágrafo 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 (um para cinco mil);

IV – Planta geral do loteamento, na escala mínima de 1:1000(um para mil), com indicação da topografia, arruamento, subdivisão das quadras em lotes, com respectivas dimensões, numeração e área, praças, áreas destinadas e equipamentos urbanos e comunitários e demais elementos necessários a perfeita representação gráfica



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

do projeto (dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangencia 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 lotes 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 tangencia 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 a venda, antes de expedição do alvará pela Prefeitura;

Parágrafo Único – A Prefeitura, através de órgão competente, poderá padronizar elementos referentes à apresentação dos projetos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

CAPÍTULO IV

PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art.9º - Para a aprovação de projeto de desmembramento e remembramento, o interessado apresentará requerimento a 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 serem desmembradas, 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 às disposições exigidas para loteamento, podendo o lote após ser desmembrado ter dimensões mínimas de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5,00 (cinco metros).

CAPÍTULO V

APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 11 – Apresentados os projetos de loteamento, conforme as exigências da Lei, a Prefeitura Municipal comunicará ao interessado, um 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 se obrigará:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

I - Executar a própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, todas as obras e equipamentos urbanos exigidos com fundamento nesta Lei, sendo exigência mínima abertura e arborização das vias e logradouros públicos, colocação de meio-fio, sarjeta e sistema coletor de água pluvial, calçamento em asfalto ou bloquete em concreto, demarcação de lotes, quadras e logradouros com marcos de concreto, rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgoto sanitário, rede de energia elétrica, com possibilidade de atendimento a cada lote comercializado 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Parágrafo Único- No caso de negligência do loteador os lotes caucionados poderão ser alienados pela Prefeitura a fim 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 os efeitos legais.

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

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 junta a Prefeitura.

Parágrafo 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, em especial a Lei Municipal n.º611 de 1995 e a Lei Municipal 1.013 de 2.013.

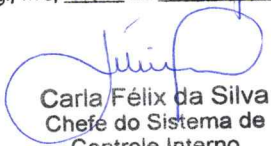
"CERTIDÃO"

CERTIFICO que a Lei n.º 1223/2020
de 12/08/2020 foi publicada através de afixação
no mural de avisos da Prefeitura Municipal, conforme
dispõe a Lei Orgânica Municipal, no período de
12/08/2020 a 24/08/2020.
Itamogi, MG, 12 de Agosto de 2020

Itamogi/MG, 12 de agosto de 2.020.


RONALDO PEREIRA DIAS

Prefeito Municipal


Carla Félix da Silva
Chefe do Sistema de
Controle Interno
Matrícula 135085