

LEI Nº 791

Dispõe sobre loteamento e da outras providências

A Câmara Municipal de Itamonte, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais decretou e eu em seu nome, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPITULO I

Disposições preliminares

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

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

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 um hectare em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolongam ou se modifiquem os existentes.

Art.4º- Para os efeitos desta lei, adotam-se as seguintes definições:

I- ÁREA URBANA- É aquela 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- Das cidades e das vilas é aquela que, a critério do Prefeito, possivelmente venha a ser ocupada por

edificações contínuas dentro dos seguintes (dez) anos, quando fixada em Ato do Poder Executivo.

III- ÁREA DE RECUPERAÇÃO- É a reservada a atividades culturais cívicas, esportivas e contemplativas, tais como, praças, bosque e parques.

IV-ÁREA DE USO INSTITUCIONAL-É aquela reservada a fins específicos de utilidade pública tais como, educação, saúde, cultura, administração e culto.

V- QUADRA- É aquela 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 loteamento justapostos, de profundidade e padrão.

VI- RN- (referente de nível)- é a cota de altitude oficial adotada pelo município em relação ao nível de mar.

CAPITULO II

Das Normas Urbanísticas Para Loteamentos

Art. 5º- Os loteamentos deverão ter área destinada ao sistema viário, correspondente no mínimo, a 15% (quinze por cento) do total da gleba, e outra área para recreação ou uso institucional, a qual deverá corresponder no mínimo 10% (dez por cento) da área total do loteamento.

Art. 6º- As vias do loteamento deverão ter continuidade às primeiras vias adjacentes e se harmonizar com a topografia local.

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

Art. 8º- As ruas do loteamento deverão ter a largura mínima de 12 (doze) metros com leito não inferior a 8 (oito) metros.

§ 1º A extensão das vias sem saídas, somada à praça de retorno, não deverá exceder a 100 (cem) metros.

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

Art. 9º- As declividades máximas das vias urbana serão de 10% (dez por cento) e as mínimas de 0,5% (meio por cento), podendo-se admitir, a critério de prefeitura ate 15%(quinze por cento) para máximas, mediante fixado, com trechos não superiores a 100m(cem metros).

Art. 10º- O cumprimento das quadras não poderá ser superior a 300m (trezentos) metros.

Art. 11º-A largura mínima permitida para as quadras residenciais será de 60m (sessenta) metros.

Art. 12º- As quadras de mais de 200m (duzentos metros) de comprimentos deverão ter passagem para pedestres observando- se espaçamento de 100m(cem metros) entre uma e outra.

Parágrafo Único – Estas passagens deverão ter largura mínima de 3m (três metros).

Art. 13º- A área mínima dos lotes urbanos residências, na zona central- loteamento **tipo "A"** será de **360,00m²** (trezentos e sessenta metros quadrados), tendo frente mínima de 12m(doze) metros; nos bairros da periferia, loteamento **tipo "B"**, a juízo da Prefeitura, essa área poderá ser de **300m²** (trezentos metros quadrados), no mínimo, tendo testada mínima de **11m**(onze) metros.

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

Art.15º- Não poderão ser aprovados projetos de loteamentos, nem permitidas abertura de ruas em terrenos baixos ou alagadiços, sujeitos a inundações, sem que sejam previamente aterradas e executadas as obras de drenagem necessárias.

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

CAPITULO III

Dos projetos de Loteamentos

Art. 17º- Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado devera requerer á 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 3 (três) vias, na escala de 1:1000, assinada pelo proprietário, compromissário ou cessionario 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 níveis a distancia de metro em metro;
- IV- Arruamentos visinhos a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de uso institucionais;
- V- Bosques, monumentos naturais ou artificiais de usos institucionais;
- VI- Construções existentes;
- VII- Serviços de utilidades Pública existentes no local e adjacências;
- VIII- Outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

Art.18º- A Prefeitura fará traçar nas plantas apresentadas, de acordo com diretrizes do planejamento do Município em normas urbanísticas vigentes:

- I- As ruas estradas que compõem 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 naturezas 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 e Arquitetura da Região, correndo as despesas de tal contratação por conta do interessado.

Art. 19º- Atendendo as indicações do artigo 18º, o requerente devidamente orientado pela Prefeitura, organizará o projeto definitivo na escala de 1:1000 em três vias, o qual será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA e registrado na Prefeitura e pelo proprietário, acrescidos das seguintes indicações e esclarecimentos:

I- Vias secundárias e área de recreação, complementares;

II- Subdivisão das quadras em lotes com a respectiva numeração e áreas e dimensão década lote e quadra;

III- ORecuos exigidos, devidamente cotados;

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

V- Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas:

HORIZONTAL, DE 1:1000; VERTICAL DE 1:1000;

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

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

VIII—Projeto de rede de escoamento de agua pluviais indicando local de lançamento e forma d prevenção dos efeitos 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 lote ou edificações;

XIV- Memorial descritivo e justificativo do projeto;

XV- Orçamento estimado das obras e serviços.

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

§2º- A critério do Poder Executivo Municipal, poderão ser dispensados as exigências relativas aos itens VII e VIII do presente artigo.

§3º- Caso venham a serem pavimentadas as ruas e praças da área loteada, a Prefeitura poderá também exigir que a pavimentação venha a encontrar a via mais próxima que disponha de tal serviço, de modo a evitar a interrupção entre a área pavimentada da cidade e a do loteamento, correndo tal despesa por conta do interessado.

Art.- 20º- Organizado o projeto de acordo com as exigências desta lei e das demais disposições legais que se relacionam com a matéria, será apresentado à prefeitura, acompanhado do título de proprietário ou de compromissário irrevogável de compra, venda, permuta ou sessão do imóvel loteado averbado no Registro de Imóveis, para que o órgão competente ou um Profissional habilitado e Registrado no CREA da região e na Prefeitura, passa emitir parecer a respeito.

CAPITULO V

Da aprovação do projeto

Art. 21º- O projeto de loteamento deverá ser aprovado ou não pela Prefeitura, dentro do prazo de 90 (noventa) dias, salvo se houver

necessidades de retificação de plantas ou memoriais, ou ainda regularização de documentos, hipóteses em que o prazo passara a ser contado após o atendimento das exigências legais pelo interessado.

§ 1º- A Prefeitura devera efetuar de uma só vez as exigências á regularização do projeto.

§2º- Se a Prefeitura não dispuser de órgão competente para aprovação do loteamento nem de profissional capaz para opinar a respeito, deliberará com os meios a seu alcance.

Art.- 22º- Por ocasião da aprovação do projeto pela prefeitura, o requerente assinará TERMO DE DOAÇÃO E OBRIGAÇÃO perante a Prefeitura Municipal.

§1º- Este termo devera ser averbado no Registro de Imóveis pelo requerente e as suas custas e nele devera constar obrigatoriamente o seguinte:

I-Descrição das áreas destinadas a logradouros públicos (ruas, avenidas, praças, jardins, parques, recuos, etc.) bem como as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e doação das demais áreas previstas no artigo 19º, nº I;

II--Obrigação de o requerente executar as suas custas, todas as obras (serviços direta ou indiretamente) ligados á urbanização da área como a abertura das vias de comunicação e praças, colocação de meios fios e sarjetas a rede de escoamento de águas pluviais, e sistema de esgotos sanitários, o serviço de abastecimento de agua potável e a rede de iluminação pública, no prazo fixado pelo Poder Executivo;

III--Facilitar a fiscalização permanente da prefeitura na execução das obras e serviços;

IV—Não outorgar qualquer escritura definitiva de 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 artigo 19º ns VII e VIII desta lei, quando tais exigências não tiverem sido dispensadas pelo poder Executivo;

VI- Fazer constar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidaria 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 da inscrição de debito em Divida Ativa para cobrança executiva;

VIII- Vincular um mínimo de 30% (trinta por cento) do numero total de lotes projetados com frente para os logradouros a serem abertos, para garantia da execução das obras e serviços mencionados no inciso II, sempre que possível em área continua;

IX--Menção de que os logradouros executados após a sua aceitação serão reconhecidos oficialmente Pela Prefeitura;

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

XI- Eleição da Comarca de Itanhandu pra fôro “Termo de doação e obrigação”;

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

§2º- Todas as obras relacionadas no art. 19º, 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. 23º- Após a realização integral, dos trabalhos técnicos exigidos nos termos dos itens I, II, IV e VI do art. 19º, devera o interessado

apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para os efeitos legais.

Art. 24º- Pagos os emolumentos devidos e assinado o “termo de doação e obrigação” a que se refere o art. 22º 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. 22º, nº II.

CAPITULO VI

Disposições gerais

Art. 25º- todo projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e a aprovação da Prefeitura.

Art.26º- Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida de lote ou quadra que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

Art.27º- Nos contratos de compra e venda de lotes deverão figurar as restrições a que os mesmos estejam sujeitos pelas imposições da presente lei.

Art28º-As infrações da presente lei darão ensejo a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura, de acordo com a legislação em vigor.

Art. 29º- Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta lei e ainda não aprovados pela Prefeitura terão o prazo de 60 (sessenta) dias para adaptar o projeto às exigências da lei, sob pena da interdição e demolição as obras executadas.

Art.30º- fica estipulado que os loteamentos aprovados que não tiverem com as ruas abertas ate esta data, terão um prazo de 90 (noventa) dias para a abertura das mesmas.

Art.31º- Esta Lei entrara em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itamonte, 21 de junho de 1979.

a) Matheus Cezarino Chaves- Prefeito Municipal

a) Bernardino Carvalho- Secretario.

OBS: Registra as fls. 310, 311, 312, 313, 314, 315 e 316 do livro nº 5, de Registro de Leis.