



# Prefeitura Municipal de Morada Nova de Minas

CEP 35028 - Estado de Minas Gerais

Lei Nº 817/90

Dispõe sobre Loteamento e desmembramento do solo urbano de Morada Nova de Minas.

A câmara Municipal de Morada Nova de Minas aprovou e eu Prefeito Municipal de Morada Nova de Minas sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município / passa a ser regido por esta Lei.

Art. 2º - Esta Lei é complementar à Lei Federal 6766/79, nos termos do parágrafo único do seu artigo 1º.

Parágrafo único - Além da Lei Federal 6766/79, deverão ser obedecidas em complementação à esta Lei, as Leis Federais que venham a ser aprovadas pela União e pelo Estado relativamente ao MEIO-AMBIENTE e DESENVOLVIMENTO URBANO.

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano, entendido como divisão / física e jurídica de glebas em partes, poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento observadas as disposições desta Lei e Lei 6766/79.

§1º - Considera-se Loteamento a subdivisão de glebas em em lotes destinados à edificação com abertura de novas / vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamentos modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação aproveitamento do

sistema viário existente não implicando portanto na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento modificação ou ampliação dos já existentes.

§3º - Nenhuma parcela de solo urbano poderá sofrer desmembramento se disso resultar desconformidade com a área e testada mínima de lote estabelecidas na Tabela I / desta Lei e com padrões de ocupação permitidos.

§4º - Aos desmembramentos de áreas loteadas resultantes de parcelamentos não conformes com parágrafo 1º do Artigo 4º da Lei 6766/79 aplicam-se as equiparações previstas no artigo 11 dessa Lei Federal.

Art. 4º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zonas Urbanas ou de expansão urbana estabelecidos em perímetro urbano definido em material cartográfico pertinente aprovado pela câmara dos Vereadores e sancionado pelo prefeito Municipal.

Art. 5º - Além do exposto nesta Lei não serão admitidos parcelamento do solo urbano em terrenos:

§1º - Alagadiços e sujeitos a inundação, a menos que os responsáveis (proprietário e ou incorporador) pelo loteamento execute as obras de drenagem e estabilização necessárias para sua plena adequação ao uso urbano, a Juízo da Prefeitura;

§2º - Aterrado com materiais nocivos à saúde pública, / sem prévio saneamento;

§3º - Com declividade igual ou superior a 30% (Trinta por Cento):

§4º - Onde as condições geológicas sejam inadequadas à edificação .

§5º - Considerando necessário à preservação ecológica:

§6º - Onde a poluição impeça condições sanitárias, salvo sejam providenciadas as necessárias correções, a Juízo da Prefeitura:

§7º - Onde houver reservas florestais permanentes, a Juízo do Instituto Estadual de Florestas - IEF, ou grupos de árvores de propriedades ecológicas ou que por suas raridades e belezas ou ainda por sua condição de porta sementes sejam declaradas imunes de cortes;

§8º - Contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos.

§9º - Necessário ao desenvolvimento do município, à defesa de reservas naturais, à preservação de interesse cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos e turísticos de acordo com o planejamento urbano Municipal.

Art. 6º - Relativo ao disposto nos §1º - §2º e §6º do Art. 5º - deverão os empreendedores apresentar ainda termo de compromisso averbado em cartório se responsabilizando financeiramente por danos comprovadamente decorrentes da inobservância das condições estabelecidas nestes parágrafos.

## CAPÍTULO II

### REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 7º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos os seguintes requisitos:

I - O somatório das áreas destinadas a sistemas de circulação e equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços de uso público não poderá ser inferior a 35% ( trinta e cinco por cento) da gleba.

II - Os lotes deverão estar em conformidade com o Zoneamento da expansão urbana determinado pela lei de usos e ocupação do solo e pelo capítulo VIII desta lei.

III - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio das rodovias, linhas de transmissão e dutos será obrigatória a reserva de faixas de domínio público nos termos do inciso I deste artigo, com os seguintes mínimos ressalvadas maiores exigências da legislação específica.

- 15.00 m (quinze metros) de cada margem das faixas de domínio de rodovias federais, estaduais e municipais, dos dutos e das linhas de transmissão;

- 15.00 m (quinze metros) de cada margem dos cursos d'água ressalvados os casos em que o zoneamento de uso e ocupação do solo determinar valores maiores.

IV - Deverão ser incorporados ao sistema viário próprio as vias previstas no Zoneamento de uso e ocupação do solo, conforme determinações específicas da Prefeitura.

V - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

§1º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 8º - A prefeitura Municipal poderá exigir em cada loteamento a seu juízo a reserva de faixas "NON AEDIFICANDI" destinadas a equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica.

### CAPÍTULO III

#### DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 9º - Os interessados na aprovação de loteamentos deverão, antes da elaboração do respectivo projeto, requerer da Prefeitura Municipal a definição de diretrizes urbanísticas específicas, através de requerimento próprio acompanhado do título de propriedade do imóvel e da planta do terreno contendo pelo menos os seguintes elementos:

I - Divisas da gleba;

II - Localização dos cursos d'água;

III - Localização das rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, rede de telefonia, dutos e outras instalações de interesse público, bem como as respectivas faixas de domínio ou servidão;

IV - Planta com curvas de níveis da gleba com delimitação das áreas com declividade superior a 30% ( trinta por cento ) ;

V - Arruamentos contínuos ao terreno, com elementos necessários à integração do loteamento com as áreas vizinhas, a juízo da Prefeitura;

VI - Localização e delimitação aproximada de áreas arborizadas e construções existentes;

VII - Indicação dos serviços públicos existentes nas adjacências do loteamento, com as respectivas distâncias do mesmo;

VIII - Indicação de rede natural de escoamento pluvial e das áreas alagáveis;

IX - Tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina.

X - As Zonas de uso contíguas, conforme a lei do uso e ocupação do solo de Morada Nova de Minas.

Art. 10º - A Prefeitura Municipal indicará, na planta de que trata o artigo 9º desta lei, de acordo com o planejamento municipal, os seguintes elementos:

I - O modelo de parcelamento estabelecido para a área pela lei do uso e ocupação do solo;

II - Indicação das principais vias de circulação de que trata o artigo 6º desta lei e à respectiva articulação com a rede viária geral do município, existente ou planejada;

III - Indicação dos espaços de uso público e das áreas para equipamentos urbanos e comunitários, bem como das áreas de preservação permanente definidas pelos órgãos/competentes;

IV - Definição do padrão de urbanização a ser adotado, observado o disposto no capítulo VIII desta lei;

V - Zoneamento, em conformidade com a Lei do uso e ocupação do solo de Morada Nova de Minas.

§1º - A Prefeitura Municipal deverá fornecer as diretrizes no prazo máximo de 60 ( sessenta ) dias a contar da data do requerimento de que trata o artigo 9º desta lei.

§2º - O prazo de validade das diretrizes de que trata este artigo é de 2 ( dois ) anos.

Art. 11º - Com base nas diretrizes urbanísticas de que trata o artigo 10º desta lei, deverá o interessado encaminhar à Prefeitura o ante projeto do Loteamento, composto dos seguintes elementos:

I - Planta na escala de 1:1.000 ( um por Mil ), em duas vias, contendo as propostas preliminares de arruamento, parcelamento e setorização;

II - Memorial descritivo relativo ao inciso I deste artigo, contendo a descrição e justificativa da solução adotada, indicação dos usos predominantes, índices urbanísticos, porcentagens de áreas componentes e outros julgados de interesse pela prefeitura;

III - Memorial descritivo relativo ao inciso II deste artigo, com descrição e justificativa das soluções propostas e respectivos cálculos preliminares;

IV - Parecer das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade do atendimento da área objeto do loteamento.

Art.12º - A prefeitura, em prazo máximo de 60 ( sessenta) dias emitirá parecer sobre o ante-projeto apresentando indicando as correções complementares que julgar necessárias

Art.13º - Com base no parecer de que trata o artigo 12º desta lei o interessado poderá desenvolver o processo a nível de projeto, encaminhando-o à Prefeitura, em 03 ( Treis ) vias, para exame e aprovação final.

§1º - O projeto de que trata este artigo conterà, no mínimo:

I - A definição planimétrica do sistema viário, com a indicação de suas dimensões lineares e angulares em planta na escala de 1:1.000 ( um por Mil), nele contendo a toponímia relativa aos elementos componentes:

II - A definição altimétrica do sistema viário com a apresentação dos perfis longitudinais e 1:200 ( um por duzentos ) no caso dos transversais;

III - A definição geométrica do parcelamento adotado, com setorização relativa às áreas públicas, as áreas de conservação permanentes e as áreas "NON AEDIFICANDI", bem como a subdivisão das áreas a serem comercializadas em planta na escala de de 1:1.000 ( um por Mil), da qual constará a toponímia, a numeração e os dimensionamentos lineares e de superfície dos elementos componentes.

IV - A indicação na planta definida no inciso I deste artigo, dos marcos de alinhamento e nivelamento relativos a ângulos e curvas das vias projetadas.

V - O projeto do sistema de esgotamento pluvial definindo coleta, lançamento e prevenção de efeitos deletérios;

VI - O projeto do sistema de abastecimento de água potável, com a definição das formas de abastecimento e distribuição e a apresentação de parecer favorável da concessionária local;

VII - A apresentação de atestados de viabilidade dos / sistemas de energia elétrica e telefonia, emitidos pelos respectivos concessionários locais;

VIII - Memorial descritivo e justificativo do projeto;

IX - Projeto de terraplenagem, contendo no mínimo:

- Secções transversais, com espaçamento linear de 20 ( vinte ) metros e indicação dos OFF-SETS, não / sendo admitidos taludes com inclinação maior que 45º ( quarenta e cinco graus ) ou 1/1.
- Indicação das áreas de aterros e cortes.
- Indicação das áreas de empréstimo ou bota-fora.
- Forma de estabilização dos maciços resultantes.

§2º - O memorial descritivo e justificativo de que trata o inciso IX do §1º deste artigo, deverá conter obrigatoriamente:

I - A descrição do loteamento, com as suas características e a fixação da Zonas ou Zonas de uso predominante;

II - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento, com a discriminação de suas áreas e percentuais de participação no total;

III - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

IV - As condições urbanísticas do loteamento.

Art.14º - Os trabalhos técnicos de que tratam os artigos 11º e 13º desta lei deverão ser elaborados por profissionais habilitados perante o conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais (CREA-MG) e registrados na Prefeitura Municipal de Morada Nova de Minas.

Art.15º - Os lotes resultantes de loteamentos e desmembramentos deverão ter testadas para logradouros públicos.

#### CAPÍTULO IV

#### DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO

#### SEÇÃO I

#### Dos Loteamentos e Desmembramentos

Art.16º - O proprietário que pretender lotear ou desmembrar glebas de terrenos na área urbana, deverá apresentar à Prefeitura

I - Título de Propriedade ou Equivalente.

II - Documento comprobatório que demonstre a carência de lotes urbanizados no Município.

III - Anteprojeto do loteamento e Arruamento ou Desmembramento, em duas vias, sobre Planta Plani-altimétrica na escala de 1:1.000 ( UM por Mil) assinada pelo proprietário, pelo responsável Técnico, devidamente habilitado pelo CREA, inscrito no cadastro de Profissional da Prefeitura, com impostos quitados, contendo:

a) O polígono perimetral e área total a ser desmembrada.

b) Os acidentes notáveis do terreno ( Cursos D'água, áreas verdes e/ou vegetações de porte, construções pedregosas e caminhos);

c) A indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, contendo as cotas dos greides com interceções desse perímetro.

d) As faixas de domínios destinadas a redes de distribuição de luz e força, canais, oleodutos e sistema viário estadual e federal:

IV - Ante projeto do Escoamento de Águas Pluviais, na escala de 1:2.000 ( Um por dois Mil ) ou 1:1.000 ( um por Mil ), acompanhado de cálculos de vazões, escoamento superficial e galerias, lançamento preliminar, da rede coletora, dispositivos de proteção contra erosões, critérios de dimensionamentos e parâmetros do projeto, assinado por Responsável Técnico, devidamente habilitado pelo CREA, inscrito no cadastro de Profissionais da Prefeitura e quites com impostos.

Art. 17º- A Prefeitura, indicará na planta do Ante Projeto de loteamento ou desmembramentos apresentada, os seguintes elementos:

a) Sistemas viários municipal, estadual ou federal, quando for o caso, relacionados com o Ante Projeto proposto;

b) A disposição dos equipamentos urbanos e comunitários, definidos na artigo 5º ( quinto) e 6º (sexto) da Lei nº 6.766/79 e as áreas verdes e outros logradouros que se façam necessários ao atendimento da Expansão Urbana.

Art. 18º- Aprovado o ante projeto, o requerente apresentará parecer da concessionária de águas e /ou solução alternativa julgada viável pela concessionária em questão.

Art. 19º- Atendidas as condições estabelecidas neste capítulo, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1.000, em 04 ( Quatro) vias. Este projeto será assinado por profissional devidamente habilitado pelo CREA, registrado no cadastro Profissional desta Prefeitura, e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos já constantes no ante-projeto:

I - Sistema viário a áreas de estacionamento, se for o caso.

II - Discriminação das áreas de estacionamento, se for o caso.

III - Cálculo de densidade média populacional e do total da população.

IV-Quarterões devidamente numerados, contendo a numeração dos lotes com suas respectivas áreas, com a testada e divisas laterais cotadas.

Art.20º- Aprovados os elementos constantes do artigo anterior o requerente deverá apresentar, antes do início das Obras, os seguintes projetos de execução:

I - Projeto de Terraplenagem e arruamentos incluindo, no mínimo, o seguinte:

- Desenho das seções transversais com lançamento dos "Off sets".

- Indicação das áreas onde ocorrerão aterros e cortes e avaliação dos respectivos volumes.

- Indicações dos locais de empréstimos e ou bota fora.

Art.21º- Quando da licença para a execução das Obras de implantação do projeto, o interessado assinará o Termo de Acordo, no qual se obrigará a:



I - Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o município, a propriedade das vias contidas no parcelamento em questão e das demais áreas institucionais e verdes relacionadas na planta aprovada;

II - Executar às próprias custas, todas as Obras relacionadas nesta Lei e constantes dos projetos aprovados.

III - Admitir a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das Obras.

§1º A implantação do loteamento poderá ser feita por fases, desde que este faseamento seja aprovado previamente pela prefeitura, após assinatura de Termo de Compromisso do proprietário de executar a totalidade das Obras necessárias ao funcionamento das respectivas áreas componentes de cada fase.

§2º Se passado 01 (Um) ano, o loteamento ou desmembramento ou fases aprovadas dos mesmos, não se acharem regularmente executados, a Prefeitura, / promoverá, de acordo com o parágrafo 2º do artigo 38 da Lei Federal nº 6.766/79, a notificação ao loteador, prevista naquele artigo, podendo para isto, recorrer ao Ministério Público.

§3º O Total dos lotes constantes do loteamento / constitui para efeito de tributação, critério para cálculo de sua potencialidade presumível, mesmo no caso de que a aprovação caduque por inadiplência do requerente, respeitadas as disposições do artigo 42 - da Lei Federal 6.766.

Art. 22º -

Como garantia das Obras necessárias à implantação total do loteamento, o interessado caucionará, mediante escritura pública, numa área indicada pela Prefeitura, correspondente no mínimo a 1/4 (Um Quarto) da área total edificável do projeto em causa, sem que isto desonere o proprietário de qualquer das obrigações prévias à venda de lotes previsto na Lei 6766/79.

§1º No ato da licença para as obras de urbanização bem como na escritura de caução, deverá ser explicitada a relação de Obras e Serviços necessários à implantação integral do projeto, os quais o

empreendedor ficará obrigado a executar, antes de findo prazo de 05 (cinco) anos, cuja inadimplência ocasionará a perda da área concessionada em favor do município.

§ 2º A Prefeitura poderá, se razões sócio-econômicas o indicarem, substituir-se ao titular da licença de parcelamento e /ou desmembramento, se no prazo de 01 (um) ano não forem iniciadas as obras e serviços compromissados e fazer executá-los por conta e risco do empreendedor.

## CAPÍTULO V

### Do Dimensionamento

#### SEÇÃO I

#### Das vias de Comunicação

Art. 23º-O sistema de comunicação, com a respectiva hierarquia, deverá adaptar-se às condições topográficas do terreno, devendo seu assentamento ajustar-se à natureza, uso e densidade propostas, observando-se os seguintes critérios:

- a) Avenidas - Larguras mínimas de 25 metros e rampa máxima de 12% (doze por cento) e mínima de 0,5% (meio por cento), raio mínimo de 50m (Cinquenta metros), com passeio de 2,0 (Dois metros) de largura para cada lado das pistas. Anexo 1
- b) Vias coletoras - Componentes do sistema viário traçados previamente pela Prefeitura - Largura Mínima de 15 m (quinze metros) e rampa máxima de 15% (quinze por cento) e mínima de 0,5% (meio por cento), raio mínimo igual a 25 metros (vinte e cinco metros), com passeio de 2,0 m (dois metros) de largura para cada lado da pista. Anexo 2
- c) Vias locais - Largura mínima de 12,00m (Doze Metros) rampa máxima de 18% (Dezoito por cento) e mínima de 0,5% (meio por cento) - raio mínimo de 20m (Vinte metros) com passeio de 2,0 m (dois metros) de largura para cada lado da pista. Anexo 2
- d) Rua com praça de retorno - Largura mínima de 10,0 m (Dez metros), comprimento máximo de 150m (Cento e Cinquenta metros) com praça de retorno com raio mínimo de 10m (Dez metros) e rampa máxima de 20% (Vinte por cento) e mínima de 0,5% (meio por cento), com passeio de 1,5m (Um metro e meio) de largura. Anexo 2

- e) A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.
- f) A prefeitura poderá baixar, por decreto, normas ou especificações adicionais ou sugeridas para a execução dos serviços e obras exigidas.

## SEÇÃO II

### Dos Espaços Institucionais

Art. 24º - Complementando as disposições dos Arts. 4º (Quarto) e 5º (quinto) da Lei Federal 6.766, os espaços institucionais constituídos pelas áreas públicas e semi-públicas em cada loteamento ficam dimensionadas com as seguintes percentagens no mínimo:

Área Verde ( destinadas a bosques, Parques, recreio), igual a 8% (oito por cento) no mínimo.

Área de Equipamentos ( Administração, Culto, saúde, educação, cultura, etc ) igual a 7% (Sete por cento), no mínimo.

Sistema viário ( Avenidas, Ruas, praças de circulação) igual a 20% (vinte por cento) no mínimo.

Áreas non aedificandi Ao longo das águas correntes e e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, com 15m (quinze metros) de largura.

§ 1º A localização e o uso dos espaços institucionais, serão indicados pelos Órgãos Técnicos da Prefeitura, ainda na fase de aprovação do projeto.

§ 2º Uma vez apreciado o projeto, os espaços institucionais relacionados neste artigo, serão objeto de escritura pública a favor da Prefeitura, antes de sua aprovação definitiva.

§ 3º As áreas "non aedificandi" bem como as destinadas a praças de circulação não podem ser incluídas no cálculo das percentagens de áreas verdes e equipamentos exigidos neste artigo. A Prefeitura reserva-se o direito de recusar as áreas reservadas pelo requerente para atender a fins previstos nesta lei, podendo escolher as que a seu juízo, melhor atendam as funções comunitárias a que se destinam.

Art. 25º - Nos planos para construções de habitações de interesse social ou de propriedade de entidades de Direito Público ou Privado, a Prefeitura Municipal, ouvidos seus Órgãos Técnicos, poderá expedir NORMAS ESPECIAIS para sua implantação, diretrizes estas que deverão integrar o projeto de aprovação.

Parágrafo Único: - Para projetos dessa natureza o dimensionamento dos espaços institucionais, deverá ser proporcional à densidade da população.


Art. 26º - Caso seja efetuado o desmembramento de área igual ou superior a 10.000 metros, o lote ou lotes desmembrados ficarão onerados de 10% ( dez por cento), sobre o total do terreno, para doação do município, em atendimento do previsto no artigo 22 desta lei.

SEÇÃO III


DAS QUADRAS E LOTES

- Art. 27º -O comprimento das Quadras não poderá ser superior a a 200m (Duzentos metros), ficando assegurada a largura mínima de 60 metros:
- Art. 28º -Salvo nos casos previstos no artigo 23 ( vinte e três) desta lei, os lotes urbanos deverão atender aos seguintes requisitos:
- .80% (Oitenta por cento) no mínimo, do total dos lotes constantes de cada projeto terão área mínima de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12m (doze metros); os 20% restantes, com frente mínima de 10m (Dez metros), poderão ter área mínima de 200m<sup>2</sup> ( Duzentos metros quadrados) , salvo em caso de conjunto habitacional, que os lotes poderão ter área mínima de 125m<sup>2</sup>( Centoe vinte e cinco metros quadrados), sendo frente de 5m ( cinco metros) e fundo de 25m ( vinte e cinco metros) conforme Lei 6.766/79 .
- Parágrafo Único - No caso de instalação de Distritos Industriais serão adotados dimensionamentos específicos adotados, para cada caso, pela CDI ( Companhia de Distritos Industriais).
- Art. 29º -As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do "Alvará", a "Embargo Administrativo daObra", à aplicação das multas fixadas pela Prefeitura, das medidas jurídicas cabíveis, sem prejuízo das sanções estabelecidas na Lei Federal 6.766/79.
- Art. 30º -Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e afixação no prédio da Prefeitura deste Município.
- Art. 31º -Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Morada Nova de Minas, 30 de Janeiro de 1990.

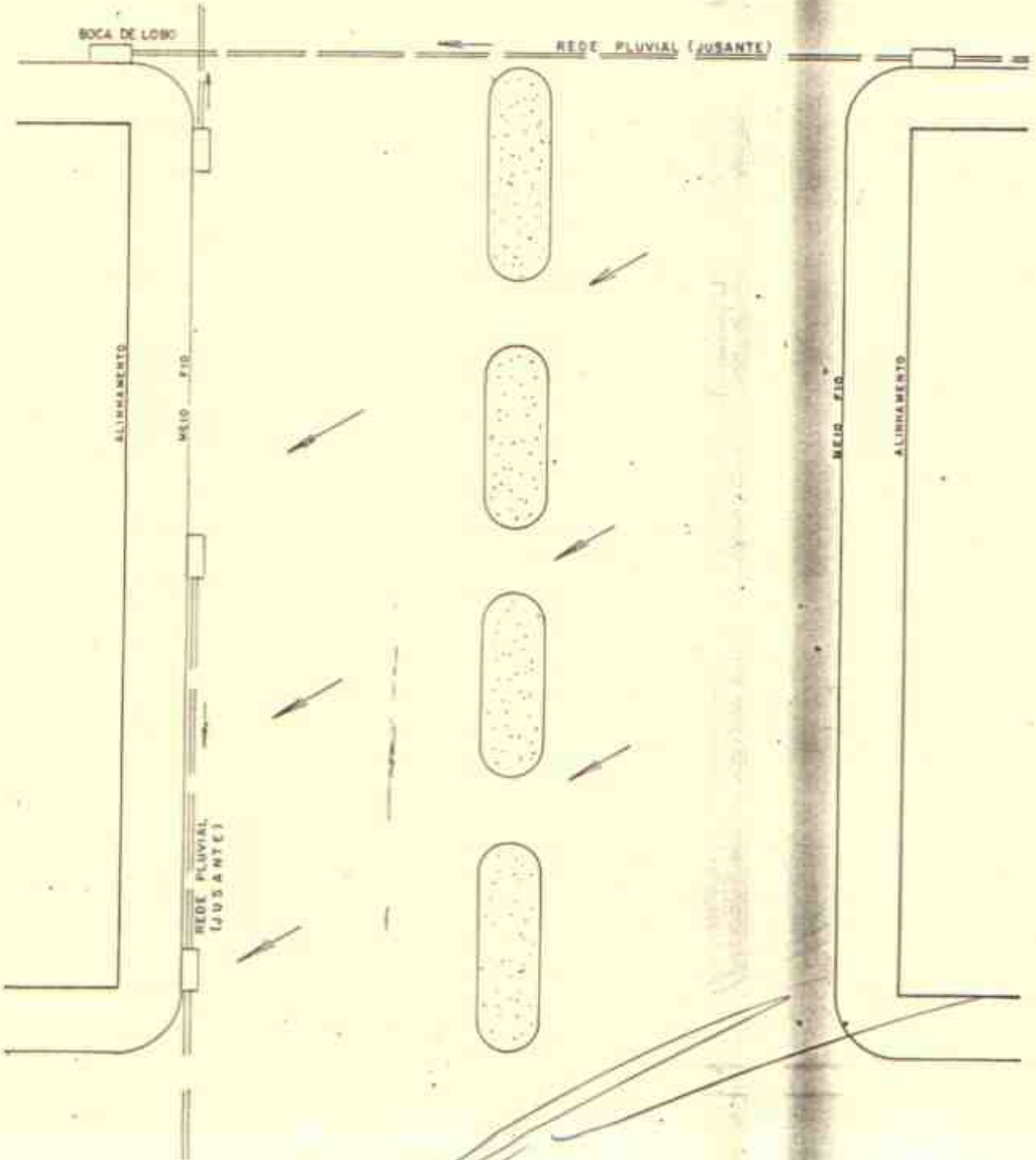
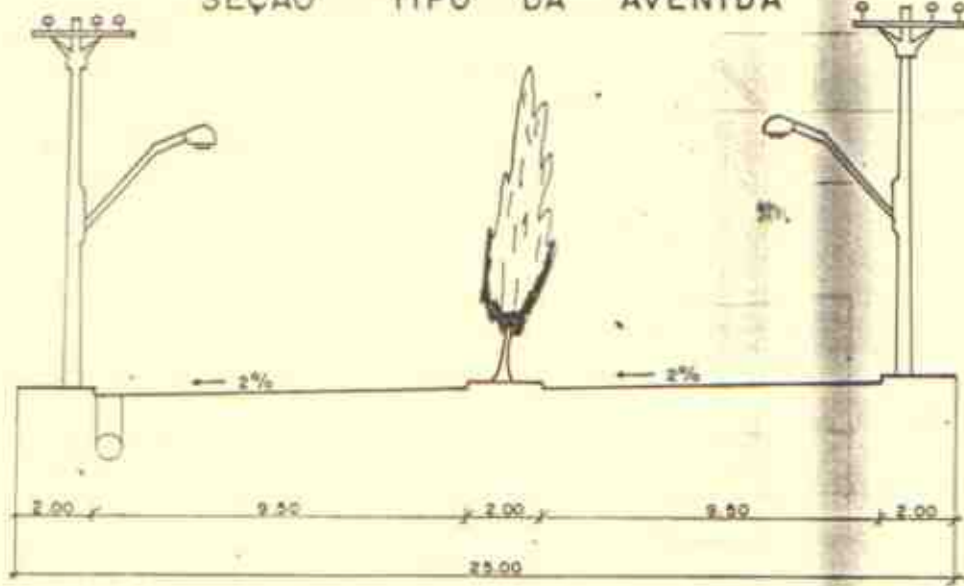
  
Dr. Walter Francisco de Moura;

Pref. Municipal.

  
Antônio Borges,

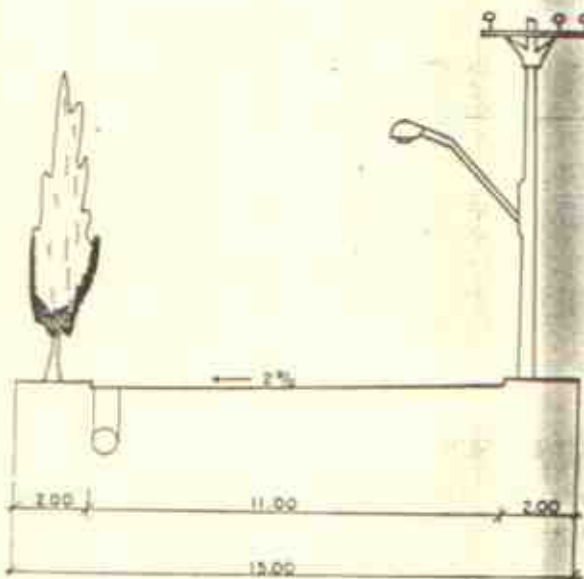
Ch. Depto. Adm.

ANEXO 1  
SEÇÃO TIPO DA AVENIDA

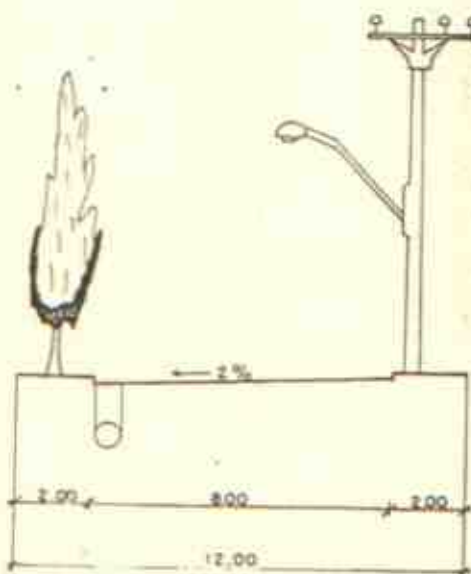


SEÇÃO TIPO DAS RUAS

VIA COLETORA



VIA LOCAL



VIA LOCAL  
COM RETORNO

