



**MENSAGEM Nº 05/2.022.**

**Senhor Presidente,**

**Senhoras Vereadoras,**

**Senhores Vereadores,**

Tenho a satisfação de encaminhar o **Projeto de Lei Complementar nº 05/2.022**, que **"ACRESCENTA CAPÍTULO VI-B À LEI COMPLEMENTAR Nº 07 DE 23 DE DEZEMBRO DE 2003 E ALTERAÇÕES POSTERIORES, QUE 'INSTITUI O CÓDIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE ITURAMA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

O Projeto de Lei visa buscar a alteração da Lei Complementar nº 07, de 23 de dezembro de 2003 (Código de Parcelamento do Solo Municipal), para fins de regulamentar os Loteamentos destinados para **CHÁCARAS DE RECREIO, ÁREAS DE TURISMO ou ECOLAZER**, situado em ZONA URBANA ISOLADA do município de Iturama-MG, por ausência de regulamentação específica na atual legislação municipal, conforme fundamentos a seguir expostos:

O artigo 2º da Lei Federal nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), trata das espécies de parcelamento do solo através do processo de LOTEAMENTO ou DESMEMBRAMENTO, e o artigo 3º da mesma lei admite que a sua implantação seja feita não somente em perímetro urbano, mas, também em Zona de Urbanização Específica (ZUE). Vejamos:

**Art. 3º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em **zonas** urbanas, de expansão urbana ou **de urbanização específica**, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

A ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA (ZUE) é aquela área (ou setor) situada fora do perímetro urbano do município, na qual também é permitido o loteamento urbano de acordo com as regras estabelecidas pela legislação municipal.

Para fins de regulamentar a Zona de Urbanização Específica (ZUE) no município de Iturama-MG, foi elaborada a Lei Complementar nº 43 de 10 de fevereiro 2011, que incluiu o inciso VII ao artigo 6º e, ainda, o artigo 15-A, na Lei Complementar



nº 08 de 23 de dezembro de 2003 (Código de Zoneamento), cuja área passou a ser denominada **ZONA URBANA ISOLADA (ZUI)**, para todos os fins e efeitos legais.

Ocorre que, a atual legislação municipal (Código de Parcelamento do Solo e Código de Zoneamento e Uso do Solo Urbano) não traz os requisitos urbanísticos dos LOTEAMENTOS destinados para **CHÁCARAS DE RECREIO, ÁREAS DE TURISMO ou ECOLAZER**, situados em ZONA URBANA ISOLADA (ZUI), exceto nas hipóteses de loteamento fechado, que existe previsão legal.

A Lei Complementar nº 44 de 16 de março de 2011, que acrescentou o Capítulo VI-A ao Código de Parcelamento do Solo Urbano municipal, prevê os requisitos urbanísticos exclusivamente para os LOTEAMENTOS FECHADOS destinados ao Turismo ou Ecolazer, em ZUI, não havendo, porém, nenhuma previsão legal para as demais hipóteses de loteamento.

Em razão disso, tornou-se necessária a apresentação do presente projeto de Lei, em observância aos requisitos indispensáveis à aprovação do Parcelamento do Solo Urbano, destinado para CHÁCARAS DE RECREIO, ÁREAS DE TURISMO ou ECOLAZER, situados em ZUI, levando-se em consideração as características específicas desse tipo de empreendimento e a falta de previsão expressa na Legislação Federal, como se verá adiante.

No tocante aos requisitos urbanísticos do loteamento, a **Lei 6.766/79** (alterada pela Lei 9.785/1999), **deixou de exigir o percentual mínimo de 35% de área pública** (como exigia anteriormente), ficando, atualmente, à critério da legislação municipal disciplinar os requisitos urbanísticos de acordo com o tipo de ocupação do solo e a zona em que se situa. Vejamos o que diz o artigo 4º, inciso I da Lei Federal nº 6.766/79:

**Art. 4º** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

**I** – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, **serão proporcionais à densidade de ocupação** prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

[...]

**§ 1º A legislação municipal definirá**, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e **os índices urbanísticos** de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão,



obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (destaquei)

Diante do que trata a legislação federal, resta claro que compete ao município estabelecer os critérios urbanísticos para regularização de cada parcelamento do Solo para fins urbanos. No que tange à essa competência municipal, atualmente o artigo 15, inciso I da Lei Complementar nº 07 de 23 de dezembro de 2003 (Código de Parcelamento do Solo), **determina que as áreas públicas não serão inferiores a 35%** da área total parcelada, sendo reservado, pelo menos, 20% da área pública, destinada para ÁREA VERDE do loteamento, equivalente a 7% da área loteável.

Todavia, no caso apresentado pelo referido Projeto de Lei Complementar, a finalidade principal do “Loteamento em forma de Chácaras” é, tão somente, a recreação e o lazer dos moradores, misturando a possibilidade de construções residenciais para descanso nos fins de semana, com a proteção e preservação do meio ambiente, para fins de permitir a manutenção de vegetação sobre parte do terreno.

Portanto, diante da própria destinação desses lotes urbanos (Recreação e Lazer) em ZONA URBANA ISOLADA (com pouca densidade de uso e ocupação do solo), pretende-se permitir que seja **reservada Área Pública não poderá ser inferior a 18% (dezoito por cento) da área total**, diminuindo o percentual de Áreas Verdes e do sistema viário, nos casos de Loteamentos destinados para “CHÁCARAS DE RECREIO, ÁREAS DE TURISMO OU ECOLAZER”, uma vez que, em **cada lote** será naturalmente mantida uma grande parte do solo permeável, em razão da própria finalidade do loteamento.

Com essa medida, os moradores manterão em seus terrenos áreas suficientes para o seu lazer e recreação, e, ainda, haverá a preservação da vegetação para proteção ao meio ambiente, cuja manutenção de área de vegetação particular será muito superior ao percentual de área verde previsto na atual lei municipal.

Destaca-se, ainda, que referido projeto de lei apresenta outros requisitos urbanísticos a serem adotados para implantação de Loteamento destinado para Chácaras de Recreio, Áreas de Turismo ou Ecolazer, permitindo, por exemplo, que a pavimentação seja feita por encascalhamento e os sistemas de Abastecimento de Água e Tratamento de Esgoto, sejam feitos por Poço Artesiano e Fossa Séptica, respectivamente, como já são aprovados os demais tipos de loteamentos situados em Zona Urbana Isolada, conforme Legislação em vigor.

Diante de tudo que foi exposto e contando com a costumeira eficiência dos nobres Edis no trato dos assuntos de interesse público, aguarda-se a aprovação do projeto na forma proposta, em caráter de urgência, renovando protestos de elevado apreço.

Iturama/MG, 29 de julho de 2.022.



**CLAUDIO TOMAZ DE FREITAS**  
*Prefeito do Município de Iturama/MG.*

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 05/2.022.**

**“ACRESCENTA CAPÍTULO VI-B À LEI COMPLEMENTAR Nº 07 DE 23 DE DEZEMBRO DE 2003 E ALTERAÇÕES POSTERIORES, QUE “INSTITUI O CÓDIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE ITURAMA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

O Prefeito do Município de Iturama, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições Legais previstas no Artigo 69 da Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a presente Lei:

**Art. 1º** Fica a Lei Complementar nº 07 de 23 de dezembro de 2003, acrescida do Capítulo VI-B, que passa a vigor com a seguinte redação:

**CAPÍTULO VI-B**  
**DOS PARCELAMENTOS EM FORMA DE**  
**CHÁCARAS DE RECREIO, ÁREAS DE TURISMO OU**  
**ECOLAZER**

**Artigo 38-H** Quando se tratar de parcelamento do solo para fins urbanos, destinado para Chácaras de recreio, áreas de Turismo ou Ecolazer, situado em Zona Urbana Isolada, deverão ser respeitados os seguintes requisitos urbanísticos, sem prejuízos das demais exigências legais:

**I-**Cada lote deverá possuir, no mínimo, 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados), com frente mínima para via pública de 20,00 (vinte) metros, salvo nos terrenos de esquina, com formato irregular, que poderá ter frente inferior a 20,00 metros, respeitados os limites legais;



**II-O** abastecimento de Água Potável poderá ser feito por meio de Poço Artesiano ou solução alternativa, devendo ter no mínimo um tratamento com cloração, conforme Projeto a ser apresentado pelo loteador e aprovado pelo órgão municipal competente;

**III-O** tratamento de Esgoto Sanitário poderá ser feito através de fossa séptica ou similar, desde que não se encontre em área de drenagem de manancial de captação de águas deste município, conforme Projeto apresentado pelo loteador e aprovado pelo órgão municipal competente, sendo de responsabilidade do adquirente do lote a sua execução de acordo com o projeto aprovado;

**IV-A** pavimentação poderá ser realizada através de encascalhamento ou piso ecológico, sob exclusiva responsabilidade do loteador, ficando à critério do município a análise de viabilidade da implantação de meio fio com sarjetas e galerias pluviais, de acordo com o Projeto de pavimentação apresentado pelo loteador a ser aprovado pelo órgão municipal competente;

**V-O** Sistema Viário local terá no mínimo 12,00 metros de largura, sendo que a pista de rolamento terá 7,00 metros de largura e as calçadas terão 2,50 metros de largura (cada uma);

**§1º** Por se tratar de loteamento destinado ao lazer e recreação, desde que sejam respeitados os requisitos urbanísticos deste artigo, as áreas destinadas ao uso público não poderão ser inferiores a 18% (dezoito por cento) da área total, sendo destinado para Área Verde pelo menos 3% da área total loteável,

destinada à preservação do meio ambiente e área de recreação não se computando as áreas de canteiro central.

§2º Deverá ser mantida área pelo loteador destinada à implantação de equipamentos urbanos, para prestação de serviços públicos, como abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica etc., conforme projetos a serem aprovados pelo órgão municipal competente;

§3º A construção dos serviços e das obras de infraestrutura necessários à implantação do loteamento serão de responsabilidade exclusiva do loteador, sendo executados de acordo com o cronograma e os projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes;

§4º Em caso de loteamento destinado para Chácaras de recreio, áreas de Turismo ou Ecolazer, situado no Perímetro Urbano ou Zona de Expansão Urbana do Município, poderão ser aplicados os requisitos urbanísticos previstos neste artigo, sem prejuízo das demais exigências da legislação em vigor, a critério do órgão municipal competente.

**Art. 2º** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

À Comissão de Finanças, Justiça e  
Legislação para oferecer parecer.

Sala das Sessões, 15/08/2022

Presidente da Câmara

Iturama/MG, 29 de julho de 2022.

**CLAUDIO TOMAZ DE FREITAS**  
Prefeito do Município de Iturama/MG.

À Comissão de Serviços Públicos  
Municipais, Transporte e Meio  
Ambiente para oferecer parecer.

Sala das Sessões, 15/08/2022

Presidente da Câmara

Aprovado em três discussão

Por unanimidade

Sala das Sessões em 15/08/22  
O Presidente

Prefeitura Municipal de Iturama - Av. Alexandrita, 1312 - Centro - Iturama/MG  
Telefone (34) 3411-0500 - CNPJ 13.437.124/2000-74

**ORDEM DOS DIAS DAS REUNIÕES**

ITURAMA - MINAS GERAIS

13º R.Ord. EM 15/08/22

EM

À Sanção

Sala das Sessões em 15/08/22

O Presidente