



Estado do Maranhão

## Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão

LEI N.º 049/98

**Dispõe sobre loteamentos, desmembramentos  
e dá outras providências .**

Sr. **Raimundo Pimentel Filho**, Prefeito Municipal de Itinga do Maranhão, faz saber a todos os seus habitantes que a Câmara Municipal de Itinga/MA, aprovou e Eu sanciono a seguinte Lei :

### **CAPITULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º -** Para fins desta Lei adotam-se as definições :

**I - AREA URBANA -** é a que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, como tal fixado nas plantas que integram o Plano Diretrizes Urbanas de Itinga/ Ma.

**II - AREA RURAL -** é a área do Município, excluídas as áreas urbanas.

**III - AREA DE EXPANSÃO URBANA-** da cidade e das vilas é aquela que, critério do Município, possivelmente venha a ser ocupada pôr edificações contínuas .

**IV - AREA DE RECREAÇÃO -** é a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas de população tais como praças, bosques e parques



Estado do Maranhão

## Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão

V - **LOCAL DE USO INSTITUCIONAL** - é toda área reservada a fins específicos de utilidades públicas tais como educação, cultura, administração, culto.

VI - **QUADRA** : é a área de terreno delimitada pôr vias de ocupação, subdivididas ou não em lotes, para construção .

Quadra Normal : é a caracterizada pôr dimensões tais que permitem uma dupla fila de lotes justapostos, de profundidades padrão .

VII - **REFERÊNCIA DE NIVEL (RN):** é a cota de altitude oficial adotadas pelo Município, em relação ao nível do mar .

VIII - **UNIDADE RESIDENCIAL:** é um grupo de residências em torno de um centro que polariza a vida social.

IX - **VIA DE COMUNICAÇÃO** - é toda aquela que faculta a interligação das três funções, habitação, trabalho, recreação.

a) **Via principal** é a destinada à circulação local.

b) **Via Secundária** é a destinada à circulação local

c) **Rua de Distribuição** ou de coleta é a via Secundária urbana que canaliza o trafego local para as vias principais .

d) **Rua de acesso** é a via secundária urbana destinada a simples acesso aos lotes. No caso particular em que terminam numa praça de retorno são denominadas de "Cul- de-sac"

Avenida - Parque é a via principal traçada com finalidades paisagísticas e de recreação.

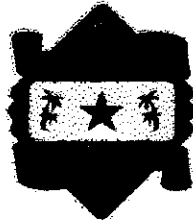
Art. 2º - Para fins desta Lei, o território do Município se compõe de :

I - Áreas Urbanas da cidade e vilas existentes .

II - Área Rural

III - Área de Expansão Urbana

Art. 3º - O loteamento, em qualquer das três áreas, ficará sujeito às diretrizes estabelecidas nesta Lei, no Código de Posturas e no Código de Obras Municipais, no que se refere a via de comunicação, sistema de água e saneamento áreas de recreação, locais de usos institucionais e proteção paisagística e monumental .



Estado do Maranhão

## Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão

Parágrafo Único - O proprietário do loteamento, é co-responsável juntamente com a Prefeitura Municipal, no que se refere aos sistemas de águas e esgotos, energia elétrica e demais benefícios.

### CAPITULO II DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

**Art. 4º** - A aprovação do loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos :

- I - Croquis do terreno a ser loteado, com as denominação, situação, limites área e demais elementos que identificam e caracterizam o imóvel .
- II - Título de propriedade ou equivalente .

**Art. 5º** - Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior, o interessado deverá apresentar duas vias de planta do imóvel, em escala 1:1.000, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e pôr profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Arquitetura e Engenharia ( CREA ), contendo :

- I - Divisor da Propriedade perfeitamente definidas.
- II - Curva de Nível de metro em metro
- III - Localização dos cursos d'água
- IV - Arruamentos vizinhos e todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, área de recreação, e locais de uso institucionais.
- V - Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas
- VI - Construções existentes
- VII - Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências .
- VIII - Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento .

**Art. 6º** - A Prefeitura traçará na planta apresentada :



Estado do Maranhão

## Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão

- I - As ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias principais do Município.
- II - As áreas de recreação necessárias à população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais .
- III - As áreas destinadas as escolas e outros usos institucionais, necessários ao equipamento do Município .

**Art. 7º -** Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala 1:1.000, em cinco vias. Este Projeto, será assinado pôr profissional devidamente habilitado pelo CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos :

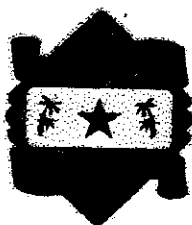
- I - Vias Secundárias e áreas de recreação complementares.
- II - Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração;
- III - Recuos exigidos, devidamente cotados;
- IV - Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- V - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal, de 1:1.000, vertical, de 1:100.
- VI - Indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamento, que deverá ser concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas .
- VII - Projeto de Pavimentação das vias de comunicação e praças;
- VIII - Projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos eletéreos.;
- IX - Projeto do sistema de esgotos sanitários, indicando a fonte abastecedora e volume;
- X - Projeto de distribuição de água potável , indicando a fonte abastecedora e volume;
- XI - Projeto de iluminação pública;
- XII - Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações ;
- XIII - Projeto de arborização das vias de comunicação;
- XIV - Memorial descritivo e justificativo do projeto.



Estado do Maranhão

## Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão

- § Único** - O nivelamento exigido deverá tomar pôr base o RN oficial.
- Art. 8º** - Organização do projeto de acordo com as exigências desta Lei, será encaminhado às autoridades públicas e sanitárias, para devida aprovação no próprio projeto.
- Art. 9º** - Satisfeitos as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à prefeitura e, se aprovado, assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:
- I - Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município a propriedade das áreas mencionadas no artigo 7º n.º I, além das previstas no artigo 6º desta Lei .
  - II - Executar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, a abertura de vias de comunicação e praça, a locação de guias e sarjetamento , e a rede de escoamento de águas pluviais.
  - III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução das obras e serviços.
  - IV - Não outorgar qualquer escritura definitiva de lotes, antes de concluídas as obras previstas no item II e de cumpridas as demais obrigações impostas pôr esta Lei, 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 Art. 7º, nºs I, VI, VIII, IX, XII desta Lei, salvo as que, em juízo da Prefeitura, forem julgadas indispensáveis à vigilância do terreno e à guarda de materiais .
  - VI - Fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda, de lotes, as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor com a responsabilidade, solidária dos adquirentes ou compromissários compradores. Os acréscimos legais, se executados pela Prefeitura, sob pena de inscrição do débito da dívida ativa para cobrança executiva .
- § Único** - Todas as obras relacionadas no Art. 7º , 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 .



Estado do Maranhão

## Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão

**Art. 10** - Pagos os emolumentos devidos e assinados o termo a que se refere o art. 9º desta Lei, será expedido pela Prefeitura o alvará de loteamento, revogável se não executadas as obras no prazo a que se refere o art. 9º n.º II.

**Art. 11** - Após a realização integral dos trabalhos técnicos exigidos nos n.ºs I,II,IV,V,VI, do artigo 7º, deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento que será considerada a oficial para todos os efeitos de Lei .

**Art. 12** - As vias de comunicação e áreas de recreação , abertas mediante alvará, só serão aceitas e declaradas aptas a receber construção depois de vistoriadas pela Prefeitura.

**§ Único** - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos terrenos cujas obras tenham sido vistoriadas e aceitas.

### CAPITULO III DAS VIAS DE COMUNICAÇÃO

**Art. 13** - Fica proibida nas áreas urbanas e rurais do Município, a abertura de vias de comunicação, sem prévia autorização da Prefeitura.

### SEÇÃO PRIMEIRA DA ÁREA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA

**Art. 14** - As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficos do terreno .

**Art. 15** - As dimensões do leito e passeios das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade de população das áreas servidas, a juízo da Prefeitura. Estas dimensões deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres, de acordo com os gabaritos seguintes :

I - Para cada fila de veículos estacionados paralelo à guia 2,5 m



Estado do Maranhão

## Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão

- II - Para cada fila de veículo em movimento (pequena velocidade) - 3,0 m
- III - Para cada fila de veículo em movimento ( grande velocidade ou transporte coletivo)- 3,5 m
- IV - Para cada fila de pedestres - 0,80 m

**Art. 16** - As ruas de acesso deverão ter largura mínima de 9m ( nove metros) com leito não inferior a 6 m ( seis metros) e afastamento mínimo de 2m (dois metros) das construções.

**§ Único** - A extensão das vias em “cul - de- sac” somada à praça de retorno, não deverá exceder a 100 m ( cem metros) .

**Art. 17** - As declividades das vias urbanas serão as seguintes :  
a) Máximas - nas vias principais de 6% nas vias secundárias de 10% .  
Mínimas - nas vias principais e secundárias de 0,4%

**Art. 18** - Junto as linhas de transmissão de energia elétrica é obrigatório a existência de faixas reservadas com largura de 6 m ( seis metros) para vias públicas..

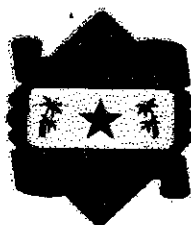
**Art. 19** - Ao longo dos cursos d'água serão reservadas áreas para sistema de avenida- parque cuja largura será fixada pela Prefeitura.

### SEÇÃO SEGUNDA DA ZONA RURAL

**Art. 20** - Os caminhos deverão ter largura não inferior a 10 m ( dez metros) .

**Art. 21-** As declividades dos caminhos oscilarão entre 0,4% a 10 % assegurado o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e tanques .

**Art. 22** - As construções deverão manter um afastamento mínimo de 10 m da margem dos caminhos .



Estado do Maranhão

## Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão

### CAPITULO IV DAS QUADRAS

**Art. 23** - O cumprimento das quadras não poderá ser superior a 450 m (quatrocentos e cinquenta metros).

**Art. 24** - A largura máxima admitida para as quadras normais residências será de 100m (cem metros).

**Art.25** - As quadras de mais de 200m (duzentos metros) de comprimento deverão ter passagens para pedestres, espaçadas de 150m (cento e cinquenta metros), no máximo. Estas passagens deverão ter largura mínima de 3m ( três metros) e os afastamentos laterais das construções terão no mínimo de 4m ( quatro metros) .

**Art. 26** - Serão admitidas superquadras projetadas de acordo como conceito de unidade residencial, que poderão ter largura máxima de 300m ( trezentos metros) e comprimento de 600 m ( seiscentos metros).

### CAPITULO V DOS LOTES

#### SEÇÃO PRIMEIRA DA ZONA URBANA

**Art. 27** - A área mínima dos lotes urbanos residenciais será de 150 m<sup>2</sup> ( cento e cinquenta metros quadrados) , sendo a frente mínima de 6 m (seis metros).

**§ Único** - Nos lotes de esquina, a frente mínima deverá ser de 6 m (seis metros)

#### SEÇÃO SEGUNDA DA ZONA RURAL

**Art. 28** - A área mínima dos lotes de zona rural será igual ao módulo estabelecido pelo INCRA .





Estado do Maranhão

## Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão

### CAPITULO VI DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E SERVIÇOS

**Art. 29** - As áreas de recreação serão determinadas, para cada loteamento, em função da densidade demográfica admitida pela Lei de zoneamento ou, na sua falta, pelas diretrizes dadas pela Prefeitura.

**Único** - Essas áreas não poderão ser inferior a 10% (dez por cento) da área dos lotes úteis.

### CAPITULO VII DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.30** - Não poderão ser arruados, nem loteados terrenos que forem a juízo da prefeitura, julgados impróprios para edificações ou inconvenientes para habitação. Não poderão ser arruados, também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas florestais.

**Art. 31** - Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitida abertura de via em terrenos baixos e alagadiços, sujeito a inundações, sem que sejam aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias .

**Art. 32** - A Prefeitura somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei .

**Art. 33** - Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

**Art. 34** - Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta Lei, seu proprietário será

4



Estado do Maranhão

## Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão

lançado para pagamento de imposto territorial, com relação às áreas das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificados.

**Art. 35** - As licenças para arruamentos vigorarão pelo período de 01 à 03 anos, tendo-se em vista a área do terreno a arruar. Findo este prazo determinado no alvará, deve a licença ser renovada, todo ou em parte nos termos desta Lei .

**Art. 36** - O projeto de loteamento poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura .

**Art. 37** - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação as medidas dos loteamentos aprovados

**Art. 38** - As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura .

**Art. 39** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário .

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ITINGA DO MARANHÃO, aos vinte e seis dias do mês de junho de 1.998 .**

  
**RAIMUNDO PIMENTEL FILHO**  
Prefeito Municipal