

LEI Nº 399/07

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE MACUCO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Prefeito Municipal de Macuco, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Macuco aprovou e ele sanciona a seguinte,

LEI MUNICIPAL:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos e a ocupação das áreas urbanas já parceladas dependerão sempre de aprovação da Prefeitura Municipal, obedecido ao disposto nesta Lei e na legislação federal e estadual pertinente.

Art. 2º - Para efeitos desta Lei, considera-se parcelamento do solo a divisão de uma área de terreno em porções autônomas sob a forma de loteamento e desmembramento.

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

§ 2º - O desmembramento procede-se segundo duas modalidades:

I – Desmembramento de gleba é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

II – Desmembramento de lote ou desdobro é a subdivisão de lote em duas ou mais unidades juridicamente desde que não se abram novas vias ou outros logradouros, nem se prolonguem ou modifiquem os existentes.

Art. 3º - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos de áreas contidas em perímetros urbanos definidos por Lei.

§ único – Quando a gleba ainda estiver cadastrada no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, a Prefeitura só aprovará o parcelamento da mesma após anuência de mudança de uso concedido por este órgão.

Art. 4º - Todo projeto de loteamento e desmembramento deverá ser assinado pelo proprietário e por profissional licenciado pela Prefeitura Municipal e devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

Art. 5º - Os projetos de remembramento deverão obedecer o disposto no Capítulo IV, Seção IV, além de outras disposições da presente LEI..

CAPÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 6º - Para efeito desta Lei e sem prejuízo da divisão em distritos, fica o território do Município de Macuco, dividido nas seguintes áreas:

- I – Zona Urbana;
- II – Zona Rural.

Art. 7º - Áreas Urbanas são as parcelas do território municipal contidas nos limites dos perímetros urbanos, assim delimitados em lei específica, compreendendo zona urbana e zona de expansão urbana.

§ 1º - Zona urbana é toda área já parcelada contida no perímetro urbano, ainda que não esteja totalmente ocupada por edificações contínuas.

§ 2º - Zona de expansão urbana é toda área contida no perímetro urbano que ainda não tenha sofrido processo de parcelamento para fins urbanos.

Art. 8º - Área rural é todo o território municipal excluídas as áreas urbanas.

Art. 9º - São parâmetros para fins de parcelamento e ocupação do solo urbano:

- I – Lote mínimo;
- II – Testada mínima do lote;
- III – Gabarito máximo;
- IV – Afastamento.

§ 1º - O lote mínimo, será variável conforme a localização e a natureza do parcelamento sendo:

- a) 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), na zona urbana.
- b) 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), na zona rural.

- c) 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), em qualquer área urbana do Município, desde que se destine a atender programas habitacionais de interesse social.
- d) Não será permitida divisão de lote em FRAÇÃO IDEAL em que não haja no mínimo duas edificações no lote. Uma FRAÇÃO IDEAL para cada edificação.

§ 2º - A testada mínima do lote será variável conforme a natureza do loteamento sendo:

- a) 10,00m (dez metros lineares), para lotes de empreendimentos privados;
- b) 5,00m (cinco metros lineares), para lotes de loteamento destinados a atender programa de interesse social.

§ 3º - O gabarito máximo permitido em todas as áreas urbanas do município será de 04 (quatro) pavimentos.

§ 4º - Afastamento – O afastamento mínimo da testada do lote para a construção será de 3,00m (três metros) dos novos loteamentos.

§ 5º - Será permitido a venda dos lotes antes da conclusão da infraestrutura do loteamento, desde que obedecidas as condições à seguir:

I – Deverá ser apresentado junto com o projeto de loteamento o memorial descritivo e o memorial justificativo do referido loteamento e da obra de infra-estrutura cujo prazo de execução será de 02(dois) anos a partir da aprovação do projeto pela PMM, podendo ser prorrogado por igual período a critério da Municipalidade.

II – Deverá também ser apresentado, Termo de Caução, registrado em cartório (modelo fornecido pela PMM) à favor da PMM, cujo teor de caução será a quantidade de lotes equivalentes ao valor necessário para a execução das obras supra citadas.

Caso o loteador não realize tais obras no período estipulado, a municipalidade, arcará com tal encargo, face a posse e negociação dos lotes caucionados.

Art. 10 - Será permitida mais de uma edificação por lote desde que:

I – Todas as edificações no lote tenham acesso ou guarda de veículos.

Art. 11 - Além desses parâmetros, os projetos de edificação deverão atender a todas as demais exigências constantes no Código de Obras do Município de Macuco.

CAPÍTULO III DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

SEÇÃO I DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 12 - Não será permitido parcelar:

I – Terrenos alagadiços e sujeito a inundações, antes de ser tomadas providencias para assegurar o escoamento das águas;

II – Terrenos que tenham sido aterrados em materiais nocivos a saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Terrenos cujas condições geológicas não proporcionam edificações;

IV – Terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), antes de tomadas as providencias relativas a obras de construção de encostas necessárias, além daquelas fixadas no artigo 12 da presente Lei;

V – Área não edificantes dos rios e valas.

Art. 13 - Conforme o disposto no Art. 13 da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, o Estado deverá ser consultado para concessão de anuência prévia, sempre que os projetos de parcelamento do solo envolvam áreas de interesse especial, áreas limítrofes do município ou quando o loteamento abranger área superior a 1 (um) milhão de metros quadrados.

Art. 14 - Caberá ao loteador a execução das seguintes obras:

I – Abertura, terraplanagem e ensaibramento das vias de circulação e praças;

II – Colocação de meio-fio;

III – Demarcação de lotes, quadras e logradouros com os respectivos marcos de nivelamento e alinhamento;

IV – Redes de esgoto sanitário, água pluvial e abastecimento de água.

Art. 15 - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias estaduais e federais será obrigatório a reserva de uma faixa “**non aedificandi**” de 15,00m (quinze metros) de cada lado.

SEÇÃO II DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E QUADRAS

Art. 16 - A abertura de qualquer via ou logradouro dependerá da Prefeitura Municipal.

Art. 17 - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias oficiais adjacentes implantadas ou projetadas.

Art. 18 - As dimensões da pista de rolamento e do passeio devem obedecer as seguintes especificações:

I – Vias principais:
a) largura mínima da pista de rolamento – 9,00 (nove metros);

b) largura mínima do passeio – 2,00 (dois metros).

II – Vias secundárias:

a) largura mínima da pista de rolamento – 6,00 (seis metros);

b) largura mínima do passeio – 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros).

Art. 19 - Em passeios, cuja declividade da via for superior a 15% (quinze por cento) será obrigatória a execução de escadas para utilização dos pedestres.

§ único- A escada de que se refere o CAPUT do artigo, deverá ser executada paralelamente ao “gride” da via de rolamento, podendo ocupar toda a largura do passeio, será intercalada por patamares correspondentes as entradas sociais e de garagem dos lotes.

Art. 20 - Será permitida via sem saída desde que provida de praça de retorno na sua extremidade.

§ único – A conformação das praças de retorno a que a que se refere este artigo deverá permitir inscrição de um circulo de no mínimo 20,00m (vinte metros) de diâmetro.

Art. 21 - Nas vias de circulação cujos leitos não estejam no mesmo nível dos terrenos marginais, a Prefeitura Municipal poderá exigir a execução de taludes ou muros de arrimo, conforme o caso às expensas do loteador.

Art. 22 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 400,00m (quatrocentos metros).

CAPÍTULO IV DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA PROJETOS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO I DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 23 - Antes da elaboração definitiva do projeto de parcelamento, o interessado deverá consultar previamente a Prefeitura Municipal, para orientação quanto ao sistema viário, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos comunitários, apresentando para este fim requerimento e duas vias de planta do imóvel na escala de 1:1000, contendo:

I – as divisas da gleba a ser parcelada;

II – a localização de cursos d’água e construções existentes;

III – as curvas de nível de 1,00(um) em 1,00(um) metro, com perfis (cortes) mostrando as ruas, estradas, passeios e servidões;

IV – a indicação do arruamento contíguo a todo perímetro da área a ser parcelada;

V – a indicação das áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 24 - A Prefeitura, após exame das informações na planta apresentada, indicará:

I – as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário básico da cidade do município, relacionadas com o parcelamento pretendido.

II – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público;

III – as faixas não edificáveis ao longo dos cursos d'água e rodovias.

§ único – As diretrizes expedidas pela Prefeitura previstas neste artigo, vigorarão por no máximo 02 (dois) anos.

SEÇÃO II DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 25 - No projeto de loteamento 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba será destinada a áreas públicas, sendo 15% (quinze por cento) no mínimo para equipamentos comunitários e áreas livres e o restante para sistema viário e equipamentos urbanos.

Art. 26 - Atendendo o artigo anterior, o loteador elaborará o projeto definitivo em 04 (quatro) vias e submeterá a Prefeitura Municipal acompanhado de requerimento, de título de propriedade e certidão de ônus reais, todos relativo ao imóvel.

Art. 27 - O projeto de loteamento constará de:

I – Planta de loteamento na escala 1:1000 contendo:

a) as vias de circulação do loteamento e suas respectivas ligações e estruturas viária urbana;

b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) a destinação das áreas compreendidas na propriedade;

d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos e pontos de tangencia dos ângulos centrais das vias;

e) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

f) a indicação dos marcos de nivelamento e alinhamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

II- Memorial descritivo e justificativo do projeto contendo:

- a) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;
- b) especificação dos materiais a serem empregados nas vias de circulação.

Art. 28 - Deverão ainda ser apresentados os projetos relativos às obras ao encargo do loteador relacionadas nos artigos 12º, inciso IV – quando a área a parcelar situar-se em área de declividade superior a 30% - ; artigo 13º e 18º da presente Lei, acompanhado dos respectivos cronogramas de execução; com duração máxima de 02 (dois) anos.

SEÇÃO III DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 29 - Para aprovação de projetos de desmembramento de gleba o interessado apresentará requerimento a Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e planta do imóvel a ser desmembrado em 04 (quatro) vias na escala 1:1000 contendo as indicações:

- I – das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II – da divisão de áreas pretendida;
- III – das áreas destinadas a equipamentos comunitários e áreas livres, num percentual nunca inferior a 15% (quinze por cento) do total da área a ser desmembrada.

Art. 30 - Para aprovação de projetos de desmembramento de lotes ou desdobro, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado do título de propriedade e planta do imóvel em 04 (quatro) vias na escala 1:250 contendo as indicações:

- I – das vias existentes contíguas ao lote;
- II – da divisão de lotes pretendida com as respectivas dimensões e áreas;
- III – da numeração dos lotes vizinhos e da quadra onde localiza o lote a ser desmembrado.

Art. 31 - Os lotes resultantes de desmembramento não poderão ter áreas e testadas inferiores às estabelecidas nos artigos. Observar **Artigo 9º**.

§ único – Será permitido o projeto de desmembramento de lote ou desdobro que resulte em lote(s) de fundo desde que o(s) tenha(m) acesso por uma servidão de 3,00m (três metros) de largura no mínimo.

SEÇÃO IV DO REMEMBRAMENTO

Art. 32 - Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes resultantes de parcelamento urbano para formação de apenas um imóvel.

Art. 33 - Para execução de remembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado dos títulos de propriedade dos imóveis a serem remembrados e de uma planta em 04 (quatro) vias na escala 1:250 contendo:

- I – lotes com respectivas dimensões e áreas;
- II – vias contíguas aos lotes;
- III – numeração dos lotes vizinhos;
- IV – numeração da quadra onde se localiza os lotes a serem remembrados.

SEÇÃO V DA APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Art. 34 - A Prefeitura Municipal terá o de 60 (sessenta) dias da data da entrada do projeto a se pronunciar quanto à sua aprovação.

Art. 35 - No ato de aprovação do loteamento, o loteador assinará Termo de Compromisso (redigido no carimbo dos projetos), no qual se obrigará a executar as obras exigidas na presente Lei conforme cronograma apresentado.

TERMO DE COMPROMISSO

DECLARO, NOS TERMOS E PARA OS EFEITOS DA LEI, SEÇÃO II, ARTIGOS 25º, 26º, 27º, 28º, DO CÓDIGO DE PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO, QUE ESTE PROJETO SERÁ FIELMENTE EXECUTADO, OBRIGANDO-ME POR MIM E MEUS SUCESSORES A QUALQUER TÍTULO, A INDENIZAR O MUNICÍPIO PELOS CUSTOS DO CUMPRIMENTO DA LEI, SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS COMUNICAÇÕES LEGAIS, CÍVEIS, ADMINISTRATIVAS E CRIMINAIS QUANTO A REGULARIDADE DAS DECLARAÇÕES PRESTADAS.

Art. 36 - Aprovado o projeto de parcelamento pela Prefeitura Municipal, o proprietário terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para submetê-lo ao Registro Imobiliário sob pena de caducidade da aprovação.

§ único – O procedimento administrativo para registro do projeto de execução de contratos de compra e venda de lotes deverá obedecer ao disposto nos capítulos VI e VII da Lei Federal nº 6.766 de 1º de dezembro de 1979.

Art. 37 - No ato do registro do projeto de loteamento ou desmembramento, o proprietário transferirá ao Município, mediante a escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das vias, espaços livres e equipamentos comunitários.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 38 - Às infrações a presente Lei acarretam, sem prejuízo das medidas penais, cíveis e administrativas previstas na Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes sanções:

I – embargo das obras e multa de 05 (cinco) a 10 (dez) vezes a Unidade de Referência do Município (URM), a critério da Prefeitura, segundo a gravidade da transgressão, quando for iniciada obra de parcelamento do solo para fins urbanos, sem a devida aprovação.

II – embargo das obras e multas de 01(um) a 05(cinco) vezes a Unidade de Referência do Município (URM), a critério da Prefeitura segundo a gravidade da transgressão, quando for desrespeitado o projeto aprovado.

Art. 39 - O pagamento das multas não excluídas a aplicação de outras sanções previstas na Lei Federal n.º 6.766, nem a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras.

CAPÍTULO VI DAS OBRIGAÇÕES FINAIS

Art. 40 - Os parcelamentos que estejam em situação irregular quanto à aprovação dos respectivos projetos até a data da publicação da presente Lei porém que estejam registrados no Cadastro Imobiliário Municipal, poderão ser regularizados pelo Prefeito Municipal.

§ único – Deverá ser exigida ao loteador que faça as adaptações às exigências da presente Lei, para que o parcelamento seja regularizado.

Art. 41 - Quaisquer alterações e cancelamento parciais em projetos de parcelamento já aprovados, deverão ser notificados ao órgão responsável da Prefeitura Municipal, que poderá, conforme o caso, exigir o detalhamento para exame e nova aprovação.

Art. 42 - Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar projetos especiais e outras alternativas habitacionais, organizados e executados por órgão de administração direta ou indireta do Município, Estado ou União, cooperativas e associações, credenciados como agentes promotores de programas habitacionais do interesse social.

§ 1º - Representam programas habitacionais de interesse social os projetos destinados à urbanização de áreas e à conseqüente implantação de conjuntos habitacionais para população de baixa renda.

§ 2º - A aprovação de que trata o “caput” do artigo poderá ser efetuada ainda que os projetos não atendam aos requisitos mínimos exigidos nesta Lei, obedecendo-se entretanto, as dimensões mínimas de lote estabelecidas na Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e aqui referendadas.

Art. 43 - Os procedimentos administrativos para aprovação, bem como outras exigências técnicas, referente a edificação nos lotes estão fixados no Código de Obras do Município.

Art. 44 - Para efeitos da presente Lei, adotam-se as seguintes definições:

I – Afastamento – distancia entre a construção e as divisas do lote em que está localizada os afastamentos, podem ser de frente, laterais ou de fundos;

II – Alinhamento – linha projetada e locada, ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;

III – Alvará – licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade;

IV – Área livre – toda parte da superfície do município destinada a recreação pública, tal como jardins, praças, parques e lagos;

V – Declividade – inclinação do lote;

VI – Divisa – linha limítrofe de um lote ou terreno;

VII – Embargo – paralisação das obras em decorrências de determinação administrativas e judiciárias;

VIII – Equipamento comunitário – equipamento de educação, saúde e lazer;

IX – Equipamento urbano – equipamento de abastecimento de água, serviços de esgoto sanitário, coleta de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica e internete;

X – Faixa “non aedificandi” – faixa cuja largura e extensão determinadas por Lei, na qual nada se permite construir ou edificar;

XI – Gabarito – número de pavimento de uma edificação;

XII – Gleba – toda porção de terra, sem qualquer determinação de medida, que se construí em propriedade rústica;

XIII – Logradouro público – parte da superfície do Município destinada ao transito ou uso público, oficialmente reconhecida por uma designação própria;

XIV – Lote – parcela autônoma resultante de loteamento ou desmembramento, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido;

XV – Meio-fio – fiada de pedra ou concreto que separa em desnível, o passeio e o pavimento de ruas ou estradas;

XVI – Muro de arrimo – muro destinado a suportar os esforços do terreno;

XVII – Nivelamento – determinação de cotas ou altitudes de pontas ou linhas traçadas no terreno;

XVIII – Parcelamento do solo – divisão de uma área do terreno em porções autônomas sob a forma de loteamento ou desmembramento;

XIX – Quadra – área do terreno delimitado por vias de circulação, subdividida ou não em lotes;

XX – Talude – inclinação máxima de um terreno, compatível com a sua estabilidade;

XXI – Taxa de ocupação – relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote;

XXII - Testada – comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento;

XXIII – Via principal – aquela que canaliza maior fluxo de tráfego com escoamento mais rápido, possuindo geralmente maior dimensão;

XXIV – Via secundária – via de penetração que suporta um menor fluxo de tráfego;

Art. 45 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 15 de agosto de 2007.

ROGÉRIO BIANCHINI
Prefeito