



PREFEITURA MUNICIPAL DE MERUOCA

LEI Nº 785/2011

Meruoca, 04 de março de 2011.

Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Meruoca e dá outras providências.

O **Prefeito Municipal de Meruoca**, Estado do Ceará, usando das atribuições que lhe são conferidas na lei orgânica municipal,

FAZ saber que a Câmara Municipal de Meruoca, Estado do Ceará, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

DECRETA:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – Esta Lei tem por objetivo estabelecer normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Meruoca, em consonância com a legislação federal, estadual e municipal.

Art. 2º – Ficam sujeitas às disposições desta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Meruoca LUOS a execução de quaisquer modalidade de parcelamento, de arruamentos, de edificações públicas ou particulares, bem como a realização de quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos ou particulares, bem como o exercício de atividades que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização ambiental no âmbito do seu território.

Art. 3º – Para os Efeitos desta Lei, considera-se:

- I – Loteamento:** A subdivisão de um terreno em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos, ou prolongamento ou modificação das vias existentes;
- II – Desmembramento:** A subdivisão de um terreno em lotes destinados a edificação, com aproveitamento da infra-estrutura e do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação das vias existentes;
- III – Unificação:** A junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas em Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MERUOCA

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 4º – A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de prévia licença e fiscalização municipal, obedecidas às normas desta Lei e da legislação federal e estadual pertinente.

Art. 5º – O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em área oficialmente considerada urbana, definida em lei específica.

Art. 6º – O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do código de obras do Município, quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

§ 1.º - A Municipalidade poderá limitar a aprovação de parcelamentos do solo, para evitar excessivo número de lotes e o conseqüente investimento desnecessário em obras de infra-estrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental;

§ 2.º - Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 7º – Não será permitido o parcelamento do solo:

I – Em terrenos alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento da água, e em terrenos sujeitos a inundações.

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo quando atendidas exigências específicas quanto à contenção de terra;

IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V – Em áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Art. 8º – Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei, não só os loteamentos, desmembramentos, unificações ou condomínios realizados para venda ou para melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO III DO PROCESSO DE PARCELAMENTO

Art. 9º – O interessado em qualquer projeto de parcelamento, deverá requerer previamente ao Órgão Municipal de Planejamento, através de consulta de viabilidade, as diretrizes a serem obedecidas, de acordo com a legislação vigente.

§ 1.º - O requerimento será instruído com levantamento planialtimétrico do terreno, com curvas de nível de metro em metro, indicação dos cursos d' água e vegetação existentes, além dos arruamentos contínuos a todo o perímetro.

§ 2.º - As diretrizes urbanísticas fornecidas ao interessado conterão:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MERUOCA

- a) O traçado e faixa de domínio das vias projetadas;
- b) A localização aproximada dos equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- c) Os limites das Zonas de uso, das faixas sanitárias e das faixas não edificáveis;
- d) Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 10º – Com base nas diretrizes fornecidas pela Administração Municipal, e cumpridas as exigências de projeto desta Lei, o interessado elaborará o anteprojeto que será analisado para efeito de pré-aprovação para posterior elaboração das exigências complementares.

Parágrafo Único – Não poderá ser aprovado projeto de parcelamento de loteador, seja o proprietário ou o executor do loteamento, que possuir outro processo de parcelamento em situação irregular.

Art. 11º – O prazo máximo para análise de projetos e expedição do alvará de licença para o início das obras será de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de aceitação do projeto definitivo.

Art. 12º – Expedido o alvará de licença para o início das obras, o loteador poderá dar início às obras, mediante comunicação dirigida à Administração Municipal.

Art. 13º – O prazo para execução das obras será de 3 (três) anos, contados a partir da data do licenciamento, o qual deverá ser anualmente renovado.

§ 1.º - O loteador poderá solicitar nova prorrogação por uma única antes de decorridos os 3 anos, para tanto deverá reapresentar novo projeto de loteamento e requerer novo alvará de licença para execução das obras, por mais 1 ano.

§ 2.º - O loteador que não cumprir o prazo disposto neste artigo, ficará sujeito à multa de 1/10 (um décimo) de salário mínimo por lote projetado, sanção replicável a cada 12 meses até a conclusão da obra.

Art. 14º – Uma vez realizadas as obras, e estando quitados os tributos municipais, a Administração Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, aprovará o parcelamento fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado.

§ 1.º - A Municipalidade poderá aprovar parcelamentos com as obras de infra-estrutura incompletas, desde que o loteador ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

§ 2.º - Caso o imóvel a ser caucionado, nos termos do parágrafo primeiro deste artigo, faça parte do parcelamento pelo qual está servido de garantia, ele deverá ser previamente desmembrado ou a escrituração da caução deverá ser simultânea à escrituração do parcelamento.

Art. 15º – Depois de aceitas as obras de abertura de logradouro pela Municipalidade o Prefeito Municipal baixará decreto reconhecendo-o como logradouro público.

§ 1.º - Não poderão ser denominadas, nem serão reconhecidos como ruas públicas oficiais os logradouros que não dispuserem da infra-estrutura prevista nesta Lei.

§ 2.º - A denominação das ruas e avenidas será efetuada pelo Poder Legislativo, mediante aprovação da Lei respectiva.

Art. 16º – É vedado vender ou prometer vender parcela ou lote de parcelamento não aprovado pela Municipalidade e não registrada no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades da Legislação Federal em vigor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MERUOCA

Parágrafo Único – A aprovação mencionada no caput deste artigo refere-se aquela que é concedida após a execução total do loteamento, não haverá concessão do alvará para início das obras.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANISTICOS

Art. 17º – Os loteamentos deverão atender pelo menos aos seguintes requisitos;

I – As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos, urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, serão proporcionais à gleba e nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável;

II – As áreas verdes serão no mínimo iguais a 10% (dez por cento) da área loteável, devendo o restante das áreas publicas serem destinadas a equipamento comunitários e sistema viário.

III – Os lotes terão área mínima equivalente a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para sede do município e para as sedes dos distritos com testada mínima de 5m (cinco metros) e as para demais áreas deverá ter no mínimo 3.000m² (três mil metros quadrados), testada mínima igual a 20m (vinte metros, exceto nos casos em que o município trate de moradias populares, mediante decreto municipal);

IV – As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local;

V – Todas as ruas a serem projetadas e construídas deverão ter o declive mínimo de 0,3% (zero vírgula três por cento) e o Maximo de 30% (trinta por cento);

VI – O comprimento das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros), devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno;

VII – As áreas públicas a serem entregues ao Município terão no mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um circulo com raio mínimo de 10m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento).

VIII – As tubulações que não passarem pelas vias publicas terão faixas sanitárias “non aedificandi” com largura mínima de 3,00m (três metros);

IX – As servidões de passagem para acesso de um imóvel ao outro deverão possuir largura mínima igual a dois metros e meio.

X – O Zoneamento urbano deverá ser regulamentado pelo Poder Legislativo Municipal através de Projeto de Lei do Poder executivo.

Art. 18º – Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos aos loteamentos em cada Zona, em especial os itens III, VI, IX e X, exigindo-se ainda área verde na proporção de 10% nas áreas de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) até 1.000m² (mil metros quadrados), na proporção de 15% nas áreas maiores de 1.000m² (mil metros quadrados), até 10.000m², é de 20% (vinte por cento), na proporção de superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados), e de 25% (vinte e cinco por cento) quando esta for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) da área desmatada.

Parágrafo Único – As áreas verdes deverão ser constituídas de plantas de pequeno e médio porte.

Art. 19º – O pedido de licença para aprovação do projeto de loteamento e inicio das obras será instruído com os seguintes documentos:

I – Requerimento solicitando licença assinado pelo proprietário e pelo loteador com firma reconhecida;

II – Titulo de propriedade dos terrenos transcritos no Registro de Imóveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MERUOCA

- III – Instrumento de liberação pelo INCRA, quanto for o caso;
- IV- Autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;
- V – Declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;
- VI – Declaração de possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;
- VII – Cópias dos projetos urbanísticos e complementares, e memorial descritivo dos mesmos;
- VIII – Cópia da consulta de viabilidade autorizando o loteamento, expedida pela municipalidade;
- IX – ART do responsável técnico;

§ 1.º - Em caso de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico referidas no item VII, deverão abranger a totalidade do imóvel.

§ 2.º - O loteador poderá fazer aprovação preliminar do projeto urbanístico. Desde que atenda aos itens I, II, III, VI, VII, IX.

Art. 20º – O pedido de licença para desmembramento será acompanhado dos seguintes documentos:

- I – Requerimento solicitando licença, assinado pelo proprietário e pelo loteador com firma reconhecida;
- II – Título de propriedade dos terrenos transcritos no Registro de Imóveis;
- III – Três cópias do projeto urbanístico;
- IV – ART do responsável técnico;
- V – Comprovante de existência de rede de abastecimento d' água e de energia elétrica no local;

Art. 21º – O projeto urbanístico, que será apresentado em 3 (três) vias, deverá conter:

- I – Planta geral de localização que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, demarcando a respectiva Zona, bem como os logradouros vizinhos;
- II – Planta planialtimétrica em escala compatível, indicando:
 - a) Norte Magnético e verdadeiro;
 - b) Pontos de amarração ou de referência da obra;
 - c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
 - d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
 - e) Edificações existentes;
 - f) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
 - g) Sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - h) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos g) centrais das vias;
 - i) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
 - j) Marcos e alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
 - k) Em planta e perfis todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo;
 - l) Praças e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos nesta Lei;
 - m) Áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas não edificáveis estabelecidas pela legislação vigente;
 - n) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
 - o) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
 - p) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto.

Art. 22º – Os projetos complementares deverão constar de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MERUOCA

- I – Projeto de rede de abastecimento d' água aprovado pelo órgão competente;
- II – Projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;
- III – Projeto de rede de escoamento das águas pluviais deverá ter dimensionamento conforme cálculo de vazão de trecho ou da bacia contribuinte, obedecendo o recomendado pelas Normas Técnicas;
- IV – Projeto de rede de esgoto cloacal com sistema de tratamento aprovado pelos órgãos competentes.

§ 1.º - Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pela Municipalidade e executada pelo loteador;

§ 2.º - Onde não existir rede de água, o loteador deverá, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

§ 3.º - Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento, este deverá funcionar em sistema de condomínio do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.

Art. 23º – Todas as plantas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e do responsável técnico, anexada a respectiva ART.

CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 24º – O loteador deverá executar os seguintes serviços conforme os projetos já liberados:

- I – Demarcação das quadras com dimensões mínimas de 100m x 50m;
- II – Terraplanagem para conformação do greide de todas as ruas;
- III – Implantação do meio-fios em pedra ou concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;
- IV – Obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra de arte necessária á conservação das ruas;
- V – Rede de abastecimento d' água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;
- VI – Rede de eletrificação e iluminação pública;
- VII – Rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado;
- VIII – Ensaibramento da pista de rolamento com material de boa qualidade em camada compacta e com espessura mínima de 20 cm (vinte centímetros);
- IX – Rede de esgoto cloacal com o respectivo sistema de tratamento.

Art. 25º – A pavimentação das vias poderá ser executada pela Municipalidade através do sistema de contribuição de melhoria, a requerimento dos interessados.

Parágrafo Único – Quando o loteador se dispuser a executar a pavimentação das ruas deverá fazer comunicação por escrito neste sentido ao órgão Municipal de Planejamento, juntamente com a respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

CAPÍTULO VII DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE MERUOCA

Art. 26º – Não se permitirão parcelamentos, cujas áreas desmembradas e ou remanescentes sejam menores que a fração mínima de parcelamento da propriedade rural, que para o Município de Meruoca é equivalente a 3,0 ha (três hectares), á exceção de áreas previstas no código do meio ambiente que possui definição específica.

Art. 27º – Para fins de unificação e desmembramento do solo rural, aplicar-se-á no que couber, o procedimento previsto no capítulo anterior.

CAPITULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITORIAS

Art. 28º – Todos os parcelamentos de terrenos no Município de Meruoca, a qualquer título, deverão ser aprovados pela Municipalidade na forma desta Lei.

Art. 29º – O registro dos parcelamentos e os contratos a ele vinculados obedecerão a Lei Federal 6.766/79.

Art. 30º – Nenhum benefício do Poder Publico será estendido a terrenos parcelados sem autorização da Municipalidade.

§ 1.º - Não será fornecido alvará de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pela Municipalidade.

§ 2.º - O Município poderá embargar quaisquer obras relativas e reformas, ampliação, construção ou demolição que estejam sendo realizadas em áreas parceladas irregularmente, em desacordo com o projeto aprovado ou cujo parcelamento não tenha sido regularizado, podendo adotar as medidas necessárias para demolir aquelas realizadas sem licença ou em desacordo com a mesma.

Art. 31º – A responsabilidade pelas diferenças contatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do responsável pelo parcelamento.

Art. 32º – Nenhuma responsabilidade recairá sobre a Municipalidade em consequência de prejuízos causados a terceiros em virtude do licenciamento de parcelamentos de solo e da execução das respectivas obras.

Art. 33º – Os proprietários dos imóveis parcelados sem autorização do Poder Publico ou com parcelamento em desacordo com o projeto aprovado deverão num prazo de 180 dias, projeto de regularização do parcelamento do solo, bem como proceder as correções solicitadas pelo Poder Publico, observada as diretrizes desta Lei, sob pena de aplicação de multa de um salário mínimo, por dia de atraso no cumprimento da obrigação.

Parágrafo Único – Em caso de reincidência no cumprimento do disposto no caput, dobrará o valor da multa.

Art. 34º – O proprietário do terreno parcelado sem autorização da Municipalidade ou em desacordo com o projeto aprovado será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do órgão municipal competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MERUOCA

§ 1.º - Os responsáveis por parcelamentos do solo efetuados sem autorização da Municipalidade ou em desacordo com o projeto aprovado estarão sujeitos ainda a multa, sem prejuízo do cumprimento da obrigação e das sanções civis e criminais que couberem.

§ 2.º - Nas reincidências a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até a solução pelo responsável das irregularidades verificadas.

Art. 35º - A não observância do disposto nesta Lei, sujeita o infrator a penalidade de multa de 1 (um) salário mínimo, conforme gradação a ser estabelecida por legislação específica, sem prejuízo do cancelamento da licença e ou da adoção de medidas cabíveis para adequação às exigências legais ou para reduzir o impacto à vizinhança e ao meio ambiente;

§ 1.º - Quando a Lei ou regulamento prevê multa com valor específico para determinada infração aplicar-se-á a mesma com exclusão desta, aplicáveis as demais obrigações;

§ 2.º - Nos demais casos a aplicação da multa observará o disposto no Código Tributário Municipal.

§ 3.º - A exceção das infrações e procedimentos de caráter tributário e ambiental, que se sujeitam as disposições dos Códigos Tributários e do Meio Ambiente e demais legislação tributária e ambiental, o procedimento de apuração e aplicação das penalidades e o cumprimento de obrigações observará o disposto no Código Correspondente.

Art. 36º - Todas as construções deverão rigorosamente respeitar os requisitos especificados no Código de Postura de Meruoca.

Art. 37º - A análise do projeto que trata esta lei será realizada por uma comissão de 05 (cinco) membros sendo quatro ligados a Secretaria de Infra- Estrutura e Urbanismo e um ligado a Secretaria de Finanças, por meio de decreto municipal.

Art. 38º - O Prefeito Municipal de Meruoca regulamentará por decreto a presente Lei no prazo de 60 (sessenta dias) da sua vigência.

Art. 39º - Esta Lei entra em vigor a partir de 60 (sessenta) dias da sua publicação.

Art. 40º - Revogam-se todas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Meruoca - CE., aos 04 de março de 2011.

FRANCISCO ANTÔNIO FONTELES
PREFEITO MUNICIPAL

CNPJ: 07.598.683/0001-70 - CGF: 06.030.250-0 - Rua Dom José, 358 - Centro
Fone/Fax: (88) 3649-1136 / 99617057 - CEP: 62-130-000 - Meruoca-CE

e-mail: pmmeruoca@hotmail.com.br