



LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE MACAÍBA

LEI 1222 DE 07 DE JULHO DE 2005

Publicada no D.O.E., em 12/07/2005
DIÁRIO OFICIAL Nº 11022/2005
Pág. 11 a 15

Lei alterada pelas leis nº 1317 de 20/12/2006,
Lei nº 1381 de 28/12/07 e Lei Complementar nº 001/2008 de 19/12/08.

LEI Nº 1222, DE 07 DE JULHO DE 2005.

Dispõe sobre as normas que regulam o parcelamento do solo no Município de Macaíba e dá outras providências.

FERNANDO CUNHA LIMA BEZERRA - PREFEITO MUNICIPAL DE MACAÍBA, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E OBJETIVOS

Art.1º. Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo no território municipal, estabelecendo critérios e parâmetros, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade.

Art.2º. Entende-se por parcelamento do solo o ato que, mediante licenciamento prévio da Prefeitura Municipal, ou por sua determinação, se efetive a divisão da terra em unidades juridicamente independentes e individualizadas, de caráter público ou particular, obrigatoriamente integradas à estrutura urbana e à rede de serviços públicos existentes ou projetados no município.

Parágrafo único - O parcelamento do solo poderá se dar nas seguintes formas:

- a) **arruamento** – divisão de glebas em quadras, mediante a abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos, ou ainda, prolongamento e/ou ampliação dos já existentes;
- b) **desdobro** – utilização de parte de área de um lote para a formação de um ou mais novos lotes;
- c) **desmembramento** – repartição de um lote para formar novos lotes, com aproveitamento sem qualquer alteração ou acréscimo, do sistema viário existente, ou subdivisão de um lote em parcelas para incorporação a lotes adjacentes;
- d) **loteamento** – segmentação de quadras resultante de arruamento em curso de aprovação, em lotes destinados a edificação, tendo todos eles, obrigatoriamente, testada para logradouros ou vias públicas;
- e) **anexação** – junção de dois ou mais lotes, ou parcelas de lotes adjacentes, para constituir um único imóvel.

Art.3º. Não será permitida a execução de parcelamento, ou qualquer outra intervenção no traçado imobiliário do município, sem prévio licenciamento da

Prefeitura Municipal e em desconformidade com as Legislações Federais, Estaduais e Municipais pertinentes.

Art.4º. Os projetos de parcelamento do solo deverão respeitar o direito de propriedade de terceiros, assumindo, o loteador, a responsabilidade por quaisquer danos que possam ocorrer;

Parágrafo único - parcelamentos não poderão, salvo se de iniciativa da Prefeitura, implicar em desapropriação ou recuos adicionais em relação aos imóveis lindeiros.

Art.5º. O parcelamento do solo no Município de Macaíba será efetuado em estreita obediência aos princípios de organização do espaço que enseja melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, definida com os seguintes objetivos:

I - compatibilização do parcelamento do solo com o sistema viário e transporte coletivo;

II - incentivo à ocupação ordenada ao longo dos eixos de ligação com os demais municípios da Região Metropolitana de Natal;

III - hierarquização do sistema viário, de forma a garantir o efetivo deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, do sistema de transporte coletivo, bem como o adensamento habitacional e de atividades comerciais e de serviços;

IV - integração das áreas periféricas ao espaço urbanizado;

V - viabilização de meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional, integrado às políticas públicas;

Art.6º - Somente serão aprovados parcelamentos que forem, a juízo da Prefeitura, julgados próprios para edificação ou convenientes para urbanização.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos baixos e alagadiços ou sujeitos a instabilidade, até que sejam previamente aterrados e executadas as obras de estabilização e drenagem necessária, sem qualquer ônus para o município, em conformidade com as condicionantes do licenciamento ambiental;

II - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

III - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

IV - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que antes sejam analisados e aprovados pelos órgãos ambientais;

V - junto às estradas de ferro e as linhas de transmissão de energia elétrica, dentro das faixas "non aedificandi", com largura determinada pelas respectivas entidades responsáveis;

VI - ao longo das faixas de domínio público das rodovias e dutos, onde está prevista a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

VII - em faixa marginal, cuja largura mínima será de 50 (cinquenta) metros, ao longo dos rios ou outro qualquer curso d'água, gamboas, mangues, ao redor das lagoas, lagos, ou reservatórios de águas naturais ou artificiais, nas nascentes, mesmo nos chamados olhos d'água, seja qual for a sua situação topográfica;

VIII - no topo de morros, e nas encostas ou parte destas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus) - equivalente a 100% na linha de maior declive.

Art.7º. Os cursos d'água não poderão ser alterados ou afetados sem prévio consentimento da Prefeitura e dos órgãos federais e ou estaduais competentes, respeitadas as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Art.8º. O projeto de loteamento só poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art.9º. O loteador é o principal responsável pela execução do projeto de parcelamento, respondendo, na forma da legislação vigente, pela sua inexecução ou pela sua execução com infringência das normas legais.

Art.10. Esta Lei não se aplica a projetos definitivos de parcelamentos que na data da publicação, já estiverem aprovados pela Prefeitura, para os quais continua prevalecendo a situação legal anterior.

Parágrafo único – As alterações que porventura tiverem que ser introduzidas nos respectivos projetos ficarão sujeitas às exigências desta Lei.

Art.11. As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas e as penalidades cabíveis quanto à responsabilidade civil perante terceiros.

~~Art.12. Toda as alterações de uso do solo rural para fins urbanos situadas na área urbana ou de expansão urbana do município dependerá de prévia anuência do Instituto de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e da Secretaria Municipal de Agricultura, segundo exigências da legislação pertinente.~~

~~Parágrafo único – Todo parcelamento, desmembramento e abertura de logradouros na zona rural, para fins urbanos, passará a integrar às áreas de expansão urbana. (Revogado pela Lei Complementar nº 001/2008, de 19 de Dezembro de 2008).~~

Art.13. O parcelamento de imóvel rural para fins agrícolas, ou de formação de sítios de recreio, deve submeter o respectivo projeto, após aprovação da Prefeitura Municipal, ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Parágrafo único – Nenhum lote pode ser colocado à venda antes da aprovação do respectivo projeto de parcelamento pelo INCRA.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art.14. Para os efeitos desta Lei Complementar, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - ACESSO é a interligação para veículos e/ou pedestres entre:

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) propriedade privada e as áreas de uso comum em condomínio;
- c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

II - ALINHAMENTO é a linha divisória entre o terreno da propriedade particular ou pública e a via de circulação;

III - ALVARÁ é a licença administrativa para realização de qualquer obra ou exercício de uma atividade;

IV - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO ECOLÓGICA são áreas que possuem características naturais extraordinárias, ou que abriguem exemplares raras da brota regional, exigindo cuidados especiais de proteção por parte do Poder Público;

V - ÁREAS INSTITUCIONAIS são áreas de uso públicas, destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como escolas, creches, posto de saúde, ginásio de esportes, delegacia de polícia, caixa d'água e outras similares mantidos pelo poder público ou por entidades civis, sem fins lucrativos, comprovadamente aptas ao cumprimento de atividades institucionais;

VI - ÁREAS VERDES são áreas arborizadas ou cobertas de vegetação rasteira, de uso público, destinadas a atividades de recreação ativa de contemplação ou repouso;

VII - CONDOMÍNIO é todo conjunto residencial formado por edificações independentes localizadas em terrenos de uso privado e dotado de infra – estrutura e serviços comuns, mantidos pelos condôminos;

VIII - DIVISA OU LIMITE DE LOTE é a delimitação espacial de um lote;

IX - EDIFICAÇÃO é a construção destinada à habitação ou utilização de atividades econômicas e institucionais;

X - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO é aquele destinado a atividades de apoio à comunidade, tais como à educação, saúde, cultura, lazer, entre outros;

XI - EQUIPAMENTO URBANO é o equipamento de abastecimento d'água, de esgotamento sanitário, galeria para escoamento de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica e outros de interesse público;

XII - GLEBA é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento;

XIII - LOGRADOURO PÚBLICO é toda parte da superfície do município destinado à circulação pública de veículos e pedestres, designado por uma denominação, incluindo praças, largos, ruas, avenidas, travessas, pontes, becos e similares;

XIV - LOTE é qualquer área resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, destinada a edificação, e com pelo menos uma de suas divisas alinhada à via de circulação;

XV - LOTEADOR é a pessoa física ou jurídica que, sendo proprietário de uma gleba, ou por ele autorizado, execute o arruamento, tomando-se o principal responsável pela execução do projeto, respondendo civil, penal e administrativamente pelo empreendimento;

XVI - VIA DE CIRCULAÇÃO é o espaço destinado à circulação de veículos e/ou pedestres, sendo que:

a) via oficial de circulação de veículos ou pedestres é a via de uso público declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

b) via pública de circulação de veículos ou pedestres é a via de uso público independente de ser declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

c) via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de acesso exclusivo à propriedade privada e assim declarada no licenciamento, mesmo quando abertas ao uso público;

d) via de pedestres é a via de uso público destinada exclusivamente à circulação de pedestres.

XVII - VIA DE IMPASSE ("cul-de-sac") é a via sem saída que se desenvolve sem ser cortada por transversais e que possui um elemento em que seu final que permite o retorno de veículos (praça de retorno);

XVIII - VIA ARTERIAL é a via destinada à circulação de veículos de modo a proporcionar um alto nível de mobilidade para grandes volumes de trânsito, sendo sua principal função atender ao trânsito de longo percurso;

XIX - VIA COLETORA é a via de hierarquia intermediária, com função de drenar o tráfego das vias locais para as arteriais;

XX - VIA LOCAL é a via que permite acesso totalmente livre aos lotes, com tráfego predominantemente local e características de baixa velocidade;

XXI - RISCO AMBIENTAL é a possibilidade de ocorrência de efeito adverso com determinada gravidade, graduado de acordo com os aspectos de periculosidade, nocividade e incomodidade do impacto, no meio urbano e ambiental;

XXII - FAIXA "NON AEDIFICANDI" é a faixa reservada em terrenos de propriedade pública ou privada, sujeita a restrições ao direito de construir, por razões de interesse urbanístico;

XXIII - IMPACTO AMBIENTAL é qualquer alteração das propriedades físicas, químicas ou biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetem:

- a) a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- b) as atividades sociais e econômicas;
- c) a biota;
- d) as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;
- e) a qualidade dos recursos ambientais.

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANO

SEÇÃO I Das áreas destinadas ao uso público

Art.15. No licenciamento de loteamento ou de arruamento, será exigido um percentual de áreas destinadas ao uso público de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total, que deverão ser destinados no mínimo:

I - 20% (vinte por cento) para vias de circulação;

II - 10% (dez por cento) para áreas verdes;

III - 5% (cinco por cento) para áreas institucionais.

Art.16. Os espaços reservados para área institucional e área verde deverão atender as seguintes disposições:

I – as áreas institucionais deverão situar-se em parcelas de terrenos de melhor topografia natural, com declividade de até 15% (quinze por cento), possibilitada a sua adequação através de obra de terraplanagem, pelo loteador, quando ultrapassado esse percentual;

II – as áreas verdes serão preferencialmente situadas em sítios de excepcional beleza, ou de valor científico ou histórico, ou destinada à proteção contra erosão ou preservação de recursos naturais;

III – não poderão ser computadas ao percentual da área verde ou institucional as rotatórias;

IV – Deve ser evitada ao máximo, a pulverização ou segmentação das áreas verdes.

§ 1º - As faixas de preservação permanentes deverão ser delimitadas no projeto de loteamento, de acordo com a legislação pertinente, não podendo ser computadas no percentual de áreas verdes.

§ 2º - Os bosques e florestas heterogêneas consideradas sítio de excepcional valor paisagístico, científico ou histórico, que não estejam sob restrições legais, poderão ser computadas no percentual de áreas verde, de acordo com a análise do órgão competente da Prefeitura.

§ 3º - Quando, por questões de projeto ou a critério do órgão de licenciamento, o percentual necessário a vias de circulação for inferior ao estabelecido, o excedente deverá ser obrigatoriamente adicionado à reserva de área verde.

Art.17 - Nos casos excepcionais, em que comprovadamente, ou a critério do órgão de licenciamento, as áreas verdes ou

institucionais não puderem ser localizadas no próprio loteamento, poderá ser autorizada a reserva dessas áreas em locais adjacentes indicados pela Prefeitura;

§1º - As áreas a que se refere o caput deverão estar situadas de forma a possibilitar a sua utilização pela população futura do loteamento;

§2º - Ocorrendo à hipótese do caput, a área reservada fora do loteamento não será computada para efeito de cálculo de percentuais da gleba loteada, mantendo-se a utilização máxima para constituição de lotes em 65% (sessenta e cinco por cento);

§3º - A licença, nos casos deste artigo, ficará condicionada à prévia transferência dessas áreas, pelo loteador, à propriedade do município, devendo a circunstância constar do alvará.

SEÇÃO II

Das quadras e dos lotes

Art.18. O comprimento máximo das quadras será de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros, excetuando-se os loteamentos para fins industriais e de recreio.

Art.19. Os lotes resultantes de parcelamento em qualquer de suas formas terão área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados), e frente mínima de 10 (dez) metros, salvo quando se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes.

Parágrafo único - Quando o lote for de esquina, a frente mínima passa a ser de 13 (treze) metros.

Art.20. Os lotes deverão ter necessariamente, no mínimo uma testada para uma via oficial de circulação.

Parágrafo único - Nenhum lote poderá fazer frente para uma via de pedestres, tendo obrigatoriamente uma de suas frentes voltada para uma via de circulação com largura mínima de 10,00 (dez) metros.

SEÇÃO III

Das vias de circulação

Art.21. Fica obrigatoriamente condicionado aos interesses do município de Macaíba, através de licenciamento próprio, a abertura de logradouros em

qualquer parte do território municipal, sejam quais forem as suas características ou zonas em que se situarem.

Art.22. As vias de circulação do projeto de loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, conforme recomendações do órgão de licenciamento do município.

Parágrafo único - O projeto das vias de que tratam o *caput* deverão ser elaborado de modo a desestimular o trânsito para veículos através de vias locais, que se destinarão preferencialmente ao acesso dos respectivos lotes lindeiros;

Art.23. As vias de circulação são definidas pelos alinhamentos das quadras, e podem ser compostas por:

a) faixa de rolamento – espaço destinado à circulação de veículos, com largura mínima de 3 (três) metros.

b) acostamento – faixa contígua, à direita da faixa de rolamento, destinada ao trânsito de veículos em caso de emergência e parada eventual, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

c) passeio público – espaço destinado à circulação de pedestres, localizado no alinhamento dos lotes, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) ou 4,00 (quatro) metros quando se tratar de via de pedestres;

d) canteiro central – espaço preferencialmente ajardinado, destinado a separar faixas de rolamento, podendo ser utilizado para instalação de estrutura de serviços básicos de saneamento, drenagem ou iluminação pública;

e) ciclovia – equipamento destinado à circulação de bicicletas e similares não automotivos, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art.24. As ruas locais que terminam em “cul de sac” deverão ter comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros), consideradas entre a via transversal que lhe dá acesso “cul de sac”, que deverá observar raio mínimo de 10,0m (dez metros).

Art.25. As vias de circulação de acordo com a função a desempenhar na estrutura física do município serão assim classificadas e dimensionadas:

I - Via expressa:

a) Composição mínima: 02 faixas de rolamento, 01 faixa de acostamento e 01 passeio público e ciclovia, tudo para cada sentido de tráfego, além de canteiro central;

b) Largura mínima: 30,00m;

c) Passeio lateral mínimo (de cada lado da via): 3,50 metros;

d) Canteiro central mínimo: 3 metros;

e) Declividade transversal máxima: 5%;

f) Declividade transversal mínima: 1%;

II - Via arterial
a) Composição mínima: 02 faixas de rolamento, 01 faixa de acostamento e 01 passeio público, tudo para cada sentido de tráfego, além de canteiro central;

- b) largura mínima: 24,00m;
- c) passeio lateral mínimo (de cada lado da via): 2,50 metros;
- d) canteiro central mínimo: 2 metros;
- e) declividade transversal máxima: 5%;
- f) declividade transversal mínima: 1%;
- g) distância máxima entre vias: 6.000,00 metros.

III - Via coletora

a) composição mínima: 01 faixa de rolamento e 01 passeio público, tudo para cada sentido de tráfego;

- b) largura mínima: 12,00 metros;
- c) passeio lateral mínimo (de cada lado da via): 2,50 metros;
- d) declividade transversal máxima: 8%;
- e) declividade transversal mínima: 1%;
- f) distância máxima entre vias: 1.200,00 metros.

IV - Via local

a) composição mínima: 01 faixa de rolamento e 01 passeio público, tudo para cada sentido de tráfego;

- b) largura mínima: 10,00 metros;
- c) passeio lateral mínimo (de cada lado da via): 2,00 metros;
- d) declividade transversal máxima: 8%;
- e) declividade transversal mínima: 1%;
- f) distância máxima entre vias: 250,00 metros.

V - Via particular

a) composição mínima: faixa única de rolamento com largura mínima de 5,00 metros e 01 passeio público para cada sentido de tráfego;

- b) largura mínima: 7,50 metros;
- c) passeio lateral mínimo (de cada lado da via): 1,20 metros;
- d) declividade transversal máxima: 12%;
- e) declividade transversal mínima: 1%;
- f) distância máxima entre vias: 250,00 metros.

Parágrafo único - Nos loteamentos destinados especificamente à habitação de interesse social serão permitidas vias de circulação com dimensões menores, a critério da Prefeitura Municipal.

Art.26. Não é permitido o prolongamento de via existente ou projetada com largura inferior à mesma.

Parágrafo único - No caso de articulação entre vias adjacentes de diferentes larguras, ou constantes de projetos já licenciados, deverá ser seguido o traçado daquela de maior largura.

Art.27. Nos projetos de loteamento, para atender a necessidade dos portadores de necessidades especiais, deverá ser previsto o rebaixamento de guias, nos locais a serem definidos pela Prefeitura Municipal por ocasião da emissão das diretrizes do loteamento, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art.28. A concordância dos alinhamentos de dois logradouros será feita por curva de raio mínimo igual a 6,00 m (seis metros).

Art.29. Deve ser prevista uma faixa livre de obstáculos, igual ou superior a 1,20 metros (um metro e vinte centímetros), partindo-se da testada em direção a via, com superfície regular, firme, estável e antiderrapante, sob qualquer condição climática, dentro da largura mínima dos passeios, conforme as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art.30. A Prefeitura estabelecerá, na fase de fornecimento de diretrizes quando necessário, os requisitos específicos que deverão ser observados no traçado e na implantação do sistema viário.

CAPÍTULO IV DO PROCESSO DE APROVAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

SEÇÃO I Dos projetos de loteamento

Subseção I Da consulta prévia

Art.31. Antes da elaboração do projeto de loteamento e/ou arruamento, o interessado deverá submeter sua proposta para consulta prévia a Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - A consulta prévia será feita pelo proprietário do imóvel ou procurador legalmente constituído mediante requerimento, solicitando ao órgão de Planejamento que defina as diretrizes do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários contendo:

I – as divisas das glebas a ser loteada;

II – título da propriedade;

III – planta do terreno na escala 1:10.000, com indicação do norte magnético, situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem o imóvel;

IV – as curvas de nível de metro em metro;

V – a localização dos cursos d'água, áreas florestadas e construções existentes;

VI – a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação do sistema viário oficial com as quais o sistema viário do loteamento venha a ter ligação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteado;

VII – Indicação do caráter do empreendimento, uso predominante a que se destina, estimativa do número de lotes e suas dimensões aproximadas;

VIII – Indicação da direção e local de destino das águas pluviais acolhidas pela gleba.

Subseção II **Da aprovação da consulta prévia**

Art.32. Após o recebimento dos documentos mencionados no artigo anterior, a Prefeitura Municipal fará vistoria no terreno.

Art.33. A Prefeitura Municipal, no prazo de 45(quarenta e cinco) dias úteis, contados da data de entrada do requerimento do loteador, emitirá parecer sobre a proposta de loteamento ou arruamento em consulta prévia, informando ao interessado os documentos que deverão instruir o processo definitivo de licenciamento.

§ 1º - Poderão estar sujeitos a anuência e/ou parecer de órgãos técnicos Federal, Estadual ou autoridade metropolitana, a juízo dos órgãos técnicos competentes da Prefeitura Municipal, os loteamentos:

I - que possam causar dano ao meio ambiente, quer por suas dimensões, quer pelo tipo de atividade que se pretenda instalar;

II - que interfiram ou tenham ligação com a rede rodoviária oficial;

III - em áreas com vegetação considerada de preservação permanente, nas Reservas Florestais, nas áreas “non edificandi” das encostas de morros;

IV - localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico paisagístico e arqueológico, assim definidas por Legislação Estadual ou Federal;

V - localizados em áreas limítrofes do Município ou que pertençam a mais de um Município;

VI - que tiverem uma área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

§ 2º - A Prefeitura Municipal apresentará ao solicitante, quando for o caso, e em conformidade com as diretrizes de planejamento estadual e municipal, instruções fixadas sobre as plantas apresentadas, contendo:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem integradas ao seu traçado;

II - o traçado básico do sistema viário principal a ser projetado;

III - a localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - as áreas especiais de proteção, conforme legislações federal, estadual e municipal específicas;

VI - as restrições à ocupação e os usos permitidos, conforme estabelecido na lei de zoneamento.

VII - relação de documentos complementares a ser solicitado em instituições metropolitanas, estaduais ou federais, quando julgado necessário, com base em legislação pertinente;

§3º - As diretrizes expedidas em Consulta Prévia vigorarão pelo prazo máximo de 01(um) ano;

§ 4º A aceitação da proposta na consulta prévia não implica na aprovação do projeto definitivo de loteamento.

Subseção III Do Projeto Definitivo

Art.34. Sendo aprovado em consulta prévia, o loteador deverá apresentar a Prefeitura, o projeto definitivo do loteamento, contendo:

I – plantas em 03 (três) vias, devidamente assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, seção Rio Grande do Norte, acompanhada da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica específica;

II - arquivo digital do projeto gráfico, georreferenciado sempre que possível, gravado em disco ótico (CD-ROM), com identificação do loteador, responsável técnico e localização do loteamento;

III – memorial técnico descritivo e justificativo em 03 (três) vias igualmente assinadas conforme especificado no inciso I deste artigo;

IV – certidão negativa dos tributos municipais relativas ao proprietário e ao loteador quando for o caso, e certidão de ônus reais relativas ao imóvel;

V - título de propriedade com o devido registro no cartório de imóveis competente e autorização do proprietário quando o loteador não for titular do imóvel;

VI - licença ambiental;

VII - documentos complementares previamente solicitados.

Art.35. As plantas a que se refere o artigo anterior serão em número de 10 (dez), apresentadas em três vias cada uma, conforme especificado, sendo as 09 (nove) primeiras na escala 1:1000 e de nº 10 na escala de 1:5000, todas essas plantas deverão ser georreferenciadas, sempre que possível, contendo:

Planta nº 1:

I - divisas de propriedade perfeitamente definidas;

II - localização dos cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações;

III - curva de nível de metro em metro;

IV - indicação das áreas revestidas de vegetação de porte arbóreo existente no imóvel;

V - sistema viário do loteamento devidamente identificado e hierarquizado;

VI - subdivisão das quadras em lotes, quando for o caso, com respectiva numeração;

VII - indicação das vias de pedestres;

VIII - indicação gráfica com respectiva denominação das áreas públicas que passarão ao domínio municipal no ato do registro do loteamento conforme determina essa Lei;

IX - indicação de linhas de transmissão de energia elétrica, torres de comunicação ou outras, com respectivo trajeto e áreas “non edificandi”;

X - quadro de áreas indicando no mínimo: extensão das áreas que passarão ao domínio municipal; extensão da área de lotes comercializáveis e por categoria se for o caso; número de lotes e respectivas áreas gerais do terreno, em valores absolutos e percentuais;

XI - outras indicações que possam interessar a orientação geral do loteamento.

Planta nº 2:

Arruamentos vizinhos, numa distância mínima de 50,00m (cinquenta metros) em todo o perímetro do loteamento com localização exata das vias de circulação, áreas de recreação e indicação dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Planta nº 3:

I - projeto de terraplanagem e arruamento, incluindo o projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias conforme normas e critérios da Prefeitura Municipal

II - planta com dimensões lineares e angulares do traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de todas as vias curvilíneas;

III - planta de correção topográfica, indicando com precisão os cortes, aterros, empréstimos e bota-fora, com volumes definitivos;

IV - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças nas seguintes escalas: horizontal 1:1000 e vertical 1:100, com indicação de inclinação,

Planta nº 4:

Projeto de escoamento de águas pluvial e memorial de cálculo.

Planta nº 5:

Projeto de esgotamento sanitário.

Planta nº 6:

Projeto de sistema de abastecimento de água.

Planta nº 7:

Projeto de sistema de distribuição de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, devidamente aprovada pelo órgão competente.

Planta nº 8:

Projeto de arborização das vias de circulação e praças.

Planta nº 9:

Solução prevista para o recolhimento e destino final dos dejetos.

Planta nº 10:

Planta de situação de loteamento no quadro físico do município.

Art.36. O memorial descritivo e justificativo do projeto referido no inciso III do art. 34 deverá conter:

I - Identificação completa do(s) proprietário(s) do imóvel e do loteador;

II - descrição sucinta do loteamento, com as características, denominação, área, limites, situação e outras;

III - indicação da destinação dos lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e industriais;

IV - prova de recolhimento aos cofres municipais da taxa de vistoria, a ser arbitrada pela autoridade competente municipal;

V - declaração expressa do credor hipotecário, quando for o caso, passada em cartório, autorizando o parcelamento do solo;

VI - cronograma físico de execução, com duração máxima de 02 (dois) anos, para execução das seguintes obras:

a) instalação dos marcos delimitadores de quadras que serão de pedra ou concreto, com seção de 15x15 centímetros e comprimento de 60 centímetros;

b) execução de drenagem e aterro, quando se tratar de terrenos alagadiços;

c) execução de terraplanagem, arruamento, pavimentação, ensaibramento, meio-fio, e galerias de águas pluviais;

d) implantação de sistema de esgoto sanitário;

e) implantação de sistema de abastecimento de água potável;

f) implantação de sistema de iluminação pública e distribuição de energia elétrica domiciliar;

g) construção de muro com 40 (quarenta) centímetros em toda a testada do lote para o logradouro público;

h) construção do passeio público em todo o alinhamento das quadras integrantes do loteamento.

i) Implantação de meio-fio, que deverá ser executado em pedra ou concreto, conforme modelo oficialmente aprovado pela Prefeitura Municipal.

j) pavimentação das ruas, que deverá ser executada em pedra ou asfalto, conforme modelo oficialmente aprovado pela Prefeitura Municipal;

k) arborização das vias e praças;

VII - sistema de recolhimento e destino final de dejetos previstos;

VIII - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

IX - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

X - enumeração e descrição dos equipamentos urbanos e comunitários existentes e propostos.

Art.37. O abastecimento de água potável será feito através da rede distribuidora ligada a rede municipal, desde que passe a uma distância admissível pela concessionária distribuidora de água. Não existindo rede municipal ou esteja fora da distância admitida, o loteador ficará obrigado a apresentar soluções alternativas para o abastecimento de água potável do loteamento.

Parágrafo único - As ligações entre as redes municipais de abastecimento de água potável construídas em loteamentos são de total responsabilidade dos loteadores e deverão seguir as prescrições do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art.38. A implantação e solução de alimentação do sistema de distribuição de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública é de total responsabilidade do loteador.

Subseção IV Da aprovação do projeto

Art.39. Recebido o projeto definitivo, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo.

Art.40. A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias úteis, a contar a partir da entrega do projeto definitivo à Prefeitura Municipal, para pronunciar-se sobre a aprovação do projeto.

Parágrafo único – O município poderá solicitar outros documentos durante o período de análise, ainda que não tenham sido listados previamente, sempre que julgar necessário à melhor compreensão e instrução do projeto.

Art.41. No ato da aprovação pela Prefeitura Municipal, do projeto de loteamento referido no artigo anterior, o loteador assinará Termo de Compromisso no qual se obrigará num prazo máximo de 2 (dois) anos a:

I - executar, à própria custa, as obras detalhadas no cronograma físico integrante do memorial descritivo, apresentado para o licenciamento definitivo;

II – facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura Municipal, da execução das obras e serviços.

III – se tratando de loteamento com mais de 1000 (mil) lotes, além das exigências do inciso I será obrigatório:

a) construir posto de saúde;

IV – se tratando de loteamento com mais de 2000 lotes (dois mil), além das exigências do inciso I e III, será obrigatório ainda a construir:

- a) creche;
- b) escola maternal e pré-escola;
- c) posto policial;
- d) posto de saúde;

Parágrafo único – Os loteamentos contíguos, que pertençam, direta ou indiretamente a um mesmo proprietário e/ou loteador, que sejam objeto de

licenciamento num prazo de 4 (quatro) anos, serão considerados, para efeito das exigências dos incisos III e IV, como um único empreendimento.

Art.42. O loteador caucionará pelo prazo de 02 (dois) anos, à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública, uma área indicada por esta, livre de ônus reais, correspondente a 30% (trinta por cento) dos lotes considerados comercializáveis como garantia da execução das obras de que trata os incisos I, III e IV do artigo anterior.

Parágrafo único – A Prefeitura Municipal poderá, em acordo com o loteador, aceitar garantia real alternativas equivalentes aos lotes em caução.

Art.43. As obras a que se refere o inciso VI do art. 36 deverão ter início dentro do prazo máximo de um ano, contando a partir da data da aprovação do projeto do loteamento, findo o qual caduca a referida aprovação, salvo se o requerente apresentar justificativa perante a Prefeitura Municipal nos 15 (quinze) dias seguintes ao término daquele prazo, podendo então ser estabelecido novo prazo improrrogável pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo fixado para conclusão das referidas obras.

§ 2º - A aceitação das fases a que se refere o parágrafo anterior fica condicionada a que as vias estejam totalmente concluídas e efetivamente interligadas ao sistema viário oficial existente.

Art.44. Findo o prazo fixado para execução das obras e serviços exigidos, caso não tenham sido concluídas, a Prefeitura Municipal promoverá ação competente para adicionar ao seu patrimônio a área caucionada referida no art. 42 que poderá ser alienada para ressarcimento dos custos referentes às obras a realizar.

Parágrafo único – se à área caucionada for insuficiente para que o produto de sua alienação se pague às obras a executar pela Prefeitura Municipal e não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, proceder-se-á à cobrança judicial na forma da Lei.

Art.45. O pagamento das taxas e emolumentos correspondentes à fiscalização das obras será devido após a aprovação do respectivo projeto, mesmo que estas não tenham início imediato.

Art.46. A Prefeitura Municipal somente expedirá o alvará após o pagamento das taxas e dos emolumentos devidos, o Termo de Compromisso e feita a escritura de caução mencionados nos art.41 e art.42, respectivamente.

Art.47. A licença para construção de edificação nos lotes poderá ser expedida paralelamente à execução das obras a que se refere o art.41, desde que requerida pelo proprietário e deferida pela Prefeitura Municipal, que a condicionará a que estejam concluídas, no mínimo:

- a) a execução das vias de circulação do loteamento;
- b) a demarcação dos lotes, quadras e logradouros;
- c) as obras de escoamento das águas pluviais.

Parágrafo único – O “habite-se” das edificações nos lotes fica condicionada à aceitação das obras a que se refere o art.41.

Art.48. Tendo o loteador realizado todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, a requerimento do loteador e após vistorias pelo órgão competente, liberará a área caucionada mediante expedição de auto de vistoria de aprovação.

Art.49. Desde a data do registro do loteamento passam a integrar o domínio do município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, em conformidade com o art.16 desta Lei.

Art.50. Quaisquer modificações em projeto de loteamento aprovado deverão ser submetidas à prévia aprovação da Prefeitura Municipal, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento solicitando as modificações;

II – memorial descritivo das modificações;

III - arquivo digital do projeto gráfico, georreferenciado sempre que possível, gravado em disco ótico (CD-ROM), com identificação do loteador, responsável técnico e localização do loteamento

IV – 03 (três) vias de cópias do projeto referente às modificações;

V – uma via do projeto aprovado;

VI – anuência de todos os adquirentes de lotes atingidos pela alteração.

Parágrafo único – o respectivo alvará deverá este ser averbado no Registro Imobiliário do município de Macaíba, no prazo de 30 (trinta) dias e encaminhado a Secretaria Municipal de Infra-Estrutura cópia da certidão da referida averbação.

Art.51. Constituído e formalizado o instrumento de garantias hipotecárias, e estando todos os projetos aprovados pela Prefeitura e pelos órgãos estaduais e federais competentes, será emitido o parecer de aprovação.

§ 1º - A aprovação se dará pela Comissão de Planejamento Urbano a ser composta com no mínimo 6 (seis) membros, representantes das Secretarias de Planejamento, Infra-Estrutura, Agricultura, Meio Ambiente, Serviços Urbanos e Procuradoria Geral e criada por decreto do poder executivo municipal.

§ 2º - Os termos da aprovação do loteamento deverão ser publicados no diário oficial do estado ou do município.

Subseção V **Disposições gerais**

Art.52. Aprovado o loteamento o interessado deverá providenciar o registro no cartório imobiliário do município de Macaíba.

§ 1º - A partir da data de aprovação, o loteador terá 30 (trinta) dias para registrar o parcelamento, sob pena de caducidade do ato de aprovação.

§ 2º - Após o registro do parcelamento, o interessado deverá protocolar junto a Secretaria Municipal de Tributação a certidão de registro do parcelamento, para que providencie o cadastro individual dos lotes.

§ 3º - Somente após o registro do parcelamento no cartório competente, poderão ser iniciadas as vendas dos lotes.

Art.53. O prazo máximo para execução das obras de infra-estrutura apontadas no cronograma aprovado é de 24 (vinte e quatro) meses, contados da expedição da licença para início das obras.

Parágrafo único – Compete a Secretaria Municipal de Infra-Estrutura fiscalizar a implantação das obras de infra-estrutura do loteamento e tomar as medidas cabíveis quando haver atraso do cronograma aprovado.

Art.54. Qualquer forma de publicidade de loteamento deverá obrigatoriamente constar as seguintes informações:

I – data e número do documento municipal de aprovação;

II – data do registro e número da matrícula do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

III – obras a serem executadas pelo loteador;

IV – prazo para início e término das obras de responsabilidade do loteador;

V – finalidade a que se destina o lote;

VI – total de área verde;

VII – Número de lotes;

Art.55. Deverão ser instaladas placas informativas nos locais de loteamento, sendo no mínimo 01(uma), em local limpo a via pública de maior tráfego.

Parágrafo único – As placas que trata o caput desse artigo, terão dimensões mínimas de 1,60 (um metro e sessenta centímetros) de comprimento por 1,30 (um metro e trinta centímetros) de largura, e escrita com letra mínima de 5 (cinco) centímetros de dimensão.

SEÇÃO II

Da anexação, desdobro e desmembramento de lotes

Art.56. Não será admitida anexação, desdobro e desmembramento:

I - quando resultar em área remanescente com área inferior ao lote mínimo prescrito na presente Lei;

II - quando resultar em lote confinado;

III - quando resultar em lote com acesso a via de circulação inferior da 10 (dez) metros.

Art.57. A construção de mais de uma edificação em um mesmo lote não constitui desmembramento.

Art.58. No desmembramento de glebas com extensão para a via de circulação superior a 250,00 (duzentos e cinquenta) metros, aplica-se as disposições urbanísticas exigidas para loteamento, no que couber.

Art.59. Aplicam-se, no que couber, à anexação, desdobro ou desmembramento, as regras relativas a loteamento.

Art.60. A Prefeitura poderá regularizar os lotes que, à data da publicação desta lei, já haviam sido subdivididos ou anexados, desde que o interessado comprove a circunstância por meio de qualquer documento hábil.

Art.61. Os projetos de anexação, desdobro e desmembramento dependerão, quando de iniciativa do proprietário, de licença da Secretaria Municipal de Planejamento, devendo o interessado juntar a seu requerimento:

I - projeto completo em 03 (três) vias, na escala de 1:1000 devidamente assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, seção Rio Grande do Norte, acompanhado da ART – Anotação de Responsabilidade técnica específica;

II - arquivo eletrônico do projeto gráfico, georreferenciado sempre que possível, gravado em disco óptico (CD-ROM), com identificação do loteador, responsável técnico e localização do loteamento, quando envolver mais de dois lotes ou área superior a 1.000,00m² (um mil metros quadrados) ;

III - título de propriedade com registro no cartório de imóveis competente;

Parágrafo único - O projeto a que se refere o inciso I deverão conter no mínimo:

a) planta de situação na escala de 1:10.000 que permita o perfeito reconhecimento e localização da área, devidamente georreferenciada;

b) planta do terreno oficial, conforme dados da escritura pública, com dimensões, área, indicação de confinantes, vias limpas e norte magnético;

c) planta do levantamento topográfico, com dimensões, áreas, confinantes, vias limpas, norte magnético e curvas de nível de metro em metro, e indicação da situação real do imóvel na data da solicitação, devidamente georreferenciada;

d) planta da área com a situação após a anexação, desdobro ou desmembramento, com dimensões, área, indicação de confinantes, vias limpas e norte magnético.

Art.62. Os projetos de anexação, desdobro e desmembramento deverão ser apresentados sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado quando:

I - envolverem mais de dois lotes ou área acima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados);

II - tratem da anexação de faixa de terreno com mais de 200,00m² (duzentos metros quadrados).

SEÇÃO III

Dos loteamentos destinados a edificações de interesse social

Subseção I

Disposições Gerais

Art.63. Os loteamentos urbanos destinados a conjuntos habitacionais e as edificações de interesse social serão regidos pela presente Lei.

Art.64. Para os efeitos desta Lei entende-se por arruamento ou loteamento de interesse social aqueles destinados à implantação de edificações de interesse social a partir de programas desenvolvidos pelo Município ou financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, através de declaração expressa, que tenham como objetivo o desenvolvimento e a integração à comunidade da população de baixa renda, e com área de construção até 50,00m² (cinquenta metros quadrados).

Art.65. Os arruamentos e loteamentos referidos nesta seção terão tratamento diferenciado no que se refere a áreas e testadas mínimas dos lotes, características das vias locais e de pedestres.

Subseção II

~~Dos arruamentos e loteamentos de interesse social~~

Subseção II

Da infra-estrutura e loteamentos de interesse social (Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

~~Art.66. Arruamento e loteamento de interesse social são aqueles cujo parcelamento resultar em lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 8,00 m (oito) metros.~~

Art. 66. Arruamento e loteamento de interesse social são aqueles cujo parcelamento resultar em lotes com área mínima de 104,00 m² (cento e quatro metros quadrados) e frente mínima de 8,00 m (oito metros). (Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

Art.67. Nenhum lote poderá ter frente para via com largura inferior a 8,00 (oito) metros, mas poderá estar voltado para via de pedestres, com largura mínima de 6,00 (seis) metros, desde que não se caracterize como via de impasse.

~~Art.68. As quadras com mais de 150,00 (cento e cinquenta metros) de comprimento serão obrigatoriamente divididas ao meio por via de pedestres, com largura mínima de 4,00 (quatro) metros.~~

Art.69 As vias de circulação, de acordo com as funções a desempenhar na estrutura física do município poderão ser assim classificadas:

I - vias locais: 8,00 (oito) metros de largura;

II - vias de pedestre: 4,00 (quatro) metros de largura.

Parágrafo único - As dimensões aqui especificadas serão admitidas exclusivamente em loteamento de interesse social.

~~Art.70. As estruturas básicas serão definidas a critério da Prefeitura Municipal.~~

Art. 70. Os loteamentos de interesse social deverão dispor de:
(Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

I – Sistema de abastecimento de água potável; (Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

II – Sistema de iluminação pública; (Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

III – Pavimentação; (Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

IV – Calçadas para pedestres, com no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros); (Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

V – Um muro de alvenaria com no mínimo 1,00 m (um metro) de altura, demarcando os lotes, com um portão de ferro, ou equivalente, cujas medidas serão de 1,00 m (um metro) x 1,00 m (um metro); (Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

VI – Uma árvore nativa da região, dentro do lote, defronte ao imóvel edificado. (Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

Art. 70-A. Em se tratando de loteamento de interesse social, no ato da aprovação pela Prefeitura Municipal, do projeto do loteamento, o empreendedor caucionará, em conta aberta para este fim pela Prefeitura Municipal, o valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por imóvel a ser edificado, como garantia da execução das disposições de que trata o artigo anterior. (Incluído pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

§ 1º. A Prefeitura Municipal poderá discordar, justificadamente, do valor a ser caucionado, caso este não seja suficiente para garantir a execução das disposições do Art. 70, uma vez que este valor corresponde a infra-estrutura necessária para terrenos cuja testada mínima é de 8,00 m (oito metros). (Incluído pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

§ 2º. O valor da caução será reajustado anualmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC. (Incluído pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

Subseção II
Dos condomínios

SEÇÃO IV
Dos Condomínios

(Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

Art.71. Aplicam-se ao projeto de condomínio as normas desta Lei para aprovação do projeto de loteamento, salvo as disposições diversas desta seção.

Art.72. Somente serão permitidos condomínios como forma de ocupação do território municipal, se em conformidade com as exigências de ordem ambiental e urbanística da Prefeitura Municipal.

Art.73. O condomínio fechado e contínuo não pode ter área superior a 100.000 m² (com mil metros quadrados) ou extensão superior a 1.200 (hum mil e duzentos) metros.

Parágrafo único - A extensão a que se refere o caput, poderá ser mais restritiva, a critério do órgão de planejamento, se estiver situado de maneira a interferir no plano viário do município.

Art. 73. O condomínio fechado poderá ter área total de até 150.000 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados). (Redação dada pela Lei nº 1381, de 28.12.2007)

§ 1º. O condomínio fechado poderá ter área maior que 150.000m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), desde que haja parecer favorável da Comissão de Planejamento Urbano do Município. (Redação dada pela Lei nº 1381, de 28.12.2007)

§ 2º. Condomínios fechado e contíguos, cujo somatório das áreas totais dos empreendimentos for maior que 150.000m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), deverão ser separados por um logradouro público. (Redação dada pela Lei nº 1381, de 28.12.2007)

Art.74. O projeto de condomínio para terrenos que tiverem sido previamente objeto de parcelamento devidamente registrado no cartório de imóveis competente, desde que tenham obedecido ao disposto na presente Lei, ou ainda na Lei Municipal Nº 150/83 de 03 de outubro de 1983 e a Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979 para parcelamentos anteriores à publicação da presente, fica isento da obrigação de reserva de áreas públicas, devendo no entanto, prever reserva de áreas de uso comum, interna ao condomínio, nas seguintes proporções:

I - 20% (vinte por cento) para vias de circulação

II - 10% (dez por cento) para áreas verdes;

III - área de lazer na proporção de 5,00m² (cinco metros quadrados) por habitante, com uma reserva mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Parágrafo único - Estas áreas são parte integrante do condomínio e, juntamente com os lotes, serão de sua inteira responsabilidade, no que se refere a manutenção e contribuição tributária.

Art. 74. O condomínio fechado deverá fazer reserva de área adjacente, externa aos seus limites, com frente para via ou logradouro público, a ser doada ao Município, correspondente a 15% (quinze por cento), no mínimo, da área total do empreendimento. (Redação dada pela Lei nº 1381, de 28.12.2007)

Parágrafo Único - O Poder Executivo deverá reservar no mínimo 5%, (cinco por cento) da área destinada ao Município para áreas verdes. (Redação dada pela Lei nº 1381, de 28.12.2007)

Art. 74. O condomínio fechado a ser implantado em área não parcelada (gleba), deverá fazer reserva de área adjacente, externa aos seus limites, com frente para via ou logradouro público, a ser doada ao Município, correspondente a 15% (quinze por cento), no mínimo, da área total do empreendimento. (Redação dada pela Lei Complementar nº 001/2008, de 19 de Dezembro de 2008).

Art.75. Os condomínios a serem implantados em glebas brutas não submetidas a parcelamento prévio, ou que, mesmo tendo sido objeto de parcelamento, não tenham obedecido às disposições legais no tocante a reserva de áreas públicas, deverão, além das condições estabelecidas no artigo anterior:

I - Reservar área externa aos limites do condomínio correspondente a 15% (quinze por cento), no mínimo, da área total projetada, que reverterá ao patrimônio municipal destinada ao uso institucional, equipamentos de lazer e logradouros públicos;

II - Reservar área externa aos limites do condomínio correspondente a 20% (vinte por cento), no mínimo, da área total projetada, que reverterá ao patrimônio municipal para área verde;

Art. 75. O condomínio fechado deverá fazer reserva de área destinada ao lazer e à recreação exclusiva dos condôminos, correspondente a 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento; (Redação dada pela Lei nº 1381, de 28.12.2007)

Parágrafo Único - Estas áreas são parte integrante do condomínio e, juntamente com os lotes, serão de sua inteira responsabilidade, no que se refere à manutenção e contribuição tributária. (Redação dada pela Lei nº 1381, de 28.12.2007)

Art.76. Nos projetos de condomínios as vias de circulação interna assim como as áreas de uso comum, serão de uso privativo do condomínio.

Art.77. As vias de circulação nos condomínios serão compostas no mínimo por 02 (duas) faixas de rolamento de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) cada uma e 02 (duas) faixas de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) cada uma.

CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS (Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

Art.78. Os parcelamentos que já tiverem sido inseridas no registros de imóveis até a data da publicação desta Lei ficam isentos de suas exigências, desde que tenham obedecido ao disposto na Lei Municipal Nº 150/83 de 03 de outubro de 1983 e a Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único – Os projetos de parcelamento já aprovados pela Prefeitura Municipal até a data da publicação desta Lei, desde que não inscritos no Registro de Imóveis e cujos Alvarás já estiverem vencidos, deverão adequar-se às suas disposições no que couber.

Art.79. Os parcelamentos já executados, mas que não foram objeto de licenciamento da Prefeitura Municipal, terão prazo de 90 (noventa) dias para adaptar o projeto às exigências desta Lei, sob pena de aplicação das penalidades cabíveis, inclusive interdição e demolição das obras executadas, quando não caracterizar dano para terceiros.

Parágrafo único – No caso de loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, com vistas a minimizar ao máximo a lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes, sem prejuízo da aplicação das penalidades administrativas, civis e criminais ao loteador e a quem de qualquer forma, tenha concorrido para a irregularidade, cumprirá a Prefeitura o seguinte:

I - obter judicialmente, a liberação das importâncias pecuniárias, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, que, eventualmente a qualquer título, tenham sido depositadas em juízo, em função da compra do imóvel relativo ao respectivo loteamento ou desmembramento;

II - proceder aos atos necessários à respectiva regularização do loteamento ou desmembramento, respeitados os recursos orçamentários para tanto;

III - inscrever na dívida ativa do município o débito relativo aos gastos efetuados pela Prefeitura Municipal na regulamentação do respectivo loteamento ou desmembramento, apontando o loteador como devedor e quem, qualquer forma, tenha se beneficiado com a irregularidade.

Art.80. No custeio das despesas de regularização do loteamento ou desmembramento, a Prefeitura Municipal usará os recursos próprios, os recursos eventualmente oriundos do dispositivo do inciso I deste artigo, assim como pleiteará para este fim, o recebimento de eventuais parcelas de pagamento ainda não efetuadas pelos compradores dos respectivos imóveis.

CAPÍTULO V DAS PENALIDADES

CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES (Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)

SEÇÃO I Disposições preliminares

Art.81. A inobservância das normas contidas nesta Lei e nas demais normas da legislação em vigor sujeita o infrator às penalidades previstas neste capítulo.

Parágrafo único – As penalidades de que trata este artigo poderão ser aplicadas ao loteador, ao responsável técnico do projeto ou a ambos, conforme o caso.

Art.82. As penalidades são aplicadas pela autoridade competente e têm natureza pecuniária, de obrigação de fazer ou de não fazer, além de limitação de direitos, assim distribuídos:

I – cassação;

II – interdição;

III – embargo;

IV – suspensão;

V – multa.

Parágrafo único – A discriminação das penalidades no caput não constitui hierarquia e poderão ser aplicadas concomitantemente.

Art.83. O município representará perante o órgão de fiscalização do exercício profissional de engenharia e arquitetura e na licença ambiental, ao ministério público, contra os profissionais ou empresas consideradas contumazes na prática de infração a essa Lei e as demais normas da legislação em vigor, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis.

Art.84. Em caso de prática contumaz de infrações a dispositivos desta Lei e das demais normas da legislação em vigor por parte de profissionais ou empresas, o município pode aplicar-lhe pena de suspensão, por período não inferior a 01(um) mês e não superior a 02 (dois) anos, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis, durante a qual não é aceito para apreciação qualquer projeto sob sua responsabilidade.

Art.85. O auto de infração será lavrado por agente de fiscalização municipal que constatar a irregularidade e constitui meio e prova de infração.

Art.86. A constatação pelo município do descumprimento às disposições da presente Lei ensejará a instauração de procedimento administrativo, devidamente numerado, com a notificação ao infrator para sanar as irregularidades no prazo determinado pelo agente, assegurado o devido processo legal.

Parágrafo único – Nos casos em que a infração oferecer riscos à incolumidade, à segurança pública, ao sossego público, ou em razão de sua gravidade, após vistoria efetuada pelo agente municipal, poderão ser aplicadas às penalidades de interdição, embargo e demolição, independente de prévia notificação.

Art.87. Em decorrência de transgressão da presente Lei ou projeto aprovado, será lavrado auto de infração pelo funcionário que houver constatado, independente de testemunhas.

Art.88. Depois de lavrado o auto de infração, serão expedidas, quando couber, editais de embargo ou interdição, podendo ser solicitado o auxílio da força pública, quando necessário, para fazê-lo cumprir.

Art.89. O loteador, vendedor ou corretor não pode omitir o número de inscrição do loteamento na Prefeitura Municipal e do registro no Cartório Imobiliário em anúncios, documentos ou papéis relativos aos negócios regulados por esta Lei, ou fazer indicação falsa sobre as características do loteamento ou lote.

SEÇÃO II Cassação

Art.90. A cassação consiste na revogação do licenciamento pela municipalidade para exercer atividade de qualquer natureza.

Art.91. O alvará para execução das obras de loteamento, desmembramento e arruamento poderá ser cassado, nas seguintes hipóteses:

I – por execução das obras em desacordo com o projeto aprovado;

II – pelo descumprimento de embargos, intimações ou prazos emanados das autoridades competentes;

III – quando o licenciado se opuser a exame, verificação ou vistoria por agentes municipais;

IV – quando a pessoa física ou jurídica for reincidente em infração a disposições da presente Lei e demais normas municipais pertinentes.

SEÇÃO III Da interdição

Art.92. A interdição consiste no ato de paralisação de toda e qualquer atividade, obra ou parte de uma obra, com impedimento do acesso, da ocupação, ou uso, mediante aplicação auto de interdição por autoridade competente.

Parágrafo único – A interdição será imposta após vistoria efetuada pelo órgão competente.

Art.93. A interdição não exige a obrigatoriedade de cumprimento das demais cominações legais, e da aplicação concomitante de multas.

SEÇÃO IV Do embargo

Art.94. O embargo consiste na ordem de paralisação da obra, atividade, ou qualquer ação que venha em prejuízo da população, ou que contrarie a legislação municipal, com aplicação do respectivo auto de embargo por autoridade competente.

Parágrafo único – O embargo não impede a aplicação concomitante de outras penalidades estabelecidas nesta Lei.

Art.95. Cabe embargo nas seguintes condições:

I – falta de obediência a limites, a restrições ou condições determinadas por legislação municipal;

II – falta de licença para obra em execução;

III – a juízo do órgão competente houver perigo para a segurança do público, dos trabalhadores ou das propriedades vizinhas, nos edifícios, terrenos e nos logradouros;

IV – na execução irregular de obra;

V – risco ou prejuízos ao meio ambiente, saúde, patrimônio histórico, cultural e arqueológico e a segurança pública.

Art.96. São passíveis ainda, de embargo as obras licenciadas:

I – em que não estiver sendo obedecido o projeto aprovado;

II – não estiver sendo cumprido qualquer das prescrições do alvará de licença;

III – quando a construção ou instalação estiver sendo executada de maneira irregular ou com emprego de materiais inadequados ou sem condições de resistência convenientes, que possa a juízo do órgão competente, resultar prejuízo para a segurança da construção, da instalação, das pessoas, do meio ambiente ou do patrimônio histórico cultural e arqueológico.

Art.97. O embargo será suspenso pelo órgão competente, após a regularização do fato que deu causa ao mesmo e a devida quitação de eventuais multas aplicadas.

SEÇÃO V **Da suspensão**

Art.98. Além das penalidades previstas pelo Código Civil e legislação federal específica, os profissionais legalmente habilitados ficam sujeitos à:

I – suspensão imposta pelo órgão competente de até um ano, quando:

a) Apresentar, sem justificativa, desenho em evidente desacordo com o local ou falsearem medidas e demais indicações no projeto;

b) Executarem obras em desacordo com o projeto aprovado ou em desacordo com o uso aprovado;

c) Quando modificarem os projetos aprovados, efetuando alterações de qualquer espécie, sem necessária aprovação municipal;

d) Quando iniciarem qualquer obra sem o devido licenciamento;

II – suspensão imposta pelo órgão competente, de um a dois anos, nos casos de reincidências.

§ 1º - As suspensões serão impostas mediante ato publicado no Diário oficial do estado ou do município ou ofício ao infrator, expedido pelo órgão municipal competente, devendo tal procedimento ser comunicado ao respectivo órgão de classe.

§ 2º - O profissional suspenso não poderá projetar, fiscalizar, ser responsável técnico por obra de qualquer natureza, nem prosseguir a obra que motivou a suspensão, enquanto não decorrido o prazo de suspensão.

§ 3º - É facultado ao proprietário da obra embargada, por motivo da suspensão de seu Responsável Técnico, concluí-la desde que proceda a substituição do profissional punido.

§ 4º - No caso de obra em desacordo com o projeto aprovado, esta só poderá ser reiniciada após aprovação de proposta de adequação, junto ao órgão competente.

SEÇÃO VI **Da autuação e multas**

Art.99. Constatada a infração de qualquer das disposições desta Lei será lavrado um auto de infração, por agente de fiscalização do órgão competente, podendo ser comunicado ao infrator:

I – pessoalmente;

II – pelo correio com Aviso de Recebimento (AR);

III – por qualquer meio que cumpra a finalidade de cientificar da aplicação da penalidade ao responsável;

IV – por edital, quando houverem sido esgotadas as buscas para sua localização.

§ 1º - O infrator será considerado ciente da aplicação do Auto de Infração, por comunicação via edital, quando decorrido o prazo de 10 (dez) dias da data de publicação na imprensa oficial e jornal de circulação local.

§ 2º - O auto de infração deverá ser precedido de verificação pessoal do agente fiscalizador, não bastando mera comunicação ou denúncia de terceiros.

§ 3º - No auto de infração deverão constar as seguintes informações:

I – nome do responsável pela infração;

II – local em que a infração se tiver verificado;

III – dia, mês e ano da constatação da infração;

IV – endereço completo da obra ou serviço;

V – nome completo do proprietário da obra/ ou responsável;

VI – descrição sucinta da infração em termos genéricos;

VII – capitulação da infração com indicação do dispositivo legal infringido;

VIII – importância da multa;

IX – capitulação da multa com indicação do dispositivo legal que a estabelece;

X – concessão do prazo de 10 (dez) dias, para que o infrator compareça a Secretaria Municipal de Tributação e recolha a multa imposta ao Tesouro Municipal, sob pena de inscrição do seu valor em Dívida Ativa.

§ 4º - O autuado deverá apresentar ao órgão competente comprovante do recolhimento da multa, para anexação ao processo respectivo.

§ 5º - O auto de infração será lavrado em duas vias, sendo a primeira entregue ou remetida ao infrator e a segunda juntada na ação fiscal.

§ 6º - A regularização de uma infração pelo seu saneamento ou pelo pagamento das licenças ou dos emolumentos em débito, não anula um auto de infração, que não poderá ser cancelado, quando tiver regularmente lavrado.

Art.100. A falta de qualquer um dos itens mencionados no parágrafo 3º do art. 99, não invalida o auto de infração.

Art.101. Decorrido o prazo estabelecido no auto, sem que tenha sido efetuado o pagamento da multa, o valor da penalidade será encaminhado para inscrição em Dívida Ativa para efeito de cobrança executiva, com os acréscimos correspondentes.

Art.102. A multa poderá ser aplicada não só durante mas, também quando consumada a infração, por ação ou por fato, com a terminação das obras, dos serviços, do funcionamento das práticas que constituem a irregularidade.

Art.103. No caso de serem regularizáveis as obras, os serviços, ou instalações executadas, o pagamento da multa não exime o infrator do recolhimento dos emolumentos correspondentes, sem prejuízo da obrigação de demolir, desmontar ou modificar o que tiver sido executado em desacordo com esta Lei.

SEÇÃO VII **Da graduação das penas e multas**

Art.104. As multas a serem aplicadas pelas infrações desta lei terão valor mínimo de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) e máximo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), as quais serão indicadas, bem com suas regras e graduação, por decreto do executivo municipal.

Parágrafo único – A atualização dos valores monetários das multas referidas neste artigo se dará conforme os índices aplicados a legislação tributária deste município.

CAPÍTULO V **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

CAPÍTULO VII **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS** **(Redação dada pela Lei nº 1317, de 20.12.2006)**

Art.105. Os parâmetros de parcelamento do solo da legislação anterior, terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo de validade contados a partir da data de vigência desta Lei, para:

I – Os projetos já licenciados;

II – Os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei;

§ 1º - Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras de infra-estrutura básica não forem iniciadas no prazo de 01 (um) ano, a partir da data de licenciamento.

§ 2º - Considera-se obra iniciada, aquela cujo cronograma foi cumprido em pelo menos 10% (dez por cento) do volume total previsto.

Art. 106. O cartório de imóveis somente poderá registrar um parcelamento, em qualquer de seus níveis, mediante apresentação de alvará de licenciamento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Macaíba.

Art.107. As determinações da Lei não substituem e nem isenta de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar proteção do patrimônio cultural, natural e ambiental do município.

Art.108. A Prefeitura poderá recusar-se a aprovar projetos de loteamento, desmembramento ou remanejamento, ainda que para impedir um número excessivo de lotes, ou quando discordar da área a ser loteada por falta de conexão com a malha viária e os serviços urbanos existentes no município, ou ainda em casos em que seja comprovado o risco de aumento não previsto de seus investimentos, podendo também ser fixado o número máximo e mínimo, bem como o tamanho e o aproveitamento dos lotes de determinados projetos.

Art.109. Todo e qualquer loteamento com mais de 2000 (dois mil) lotes, que não se configure como de interesse social, deverá implantar sempre que possível, uma via de acesso com largura mínima de 30 (trinta) metros ligando este loteamento, a qualquer via arterial do município de Macaíba.

Parágrafo único – Deverá a Prefeitura Municipal, quando for o caso, fazer desapropriações cabíveis para viabilizar o cumprimento das exigências deste artigo.

Art.110. Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadra que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art.111. A denominação e aposição de placas indicativas de logradouros públicos, assim como a numeração de edificações e de lotes, são privativos do Executivo Municipal.

Parágrafo único – Poderá o poder legislativo municipal propor a mudança ou denominação de um logradouro, quando tal se torne necessário.

Art.112. Os interessados na abertura de novas vias de circulação deverão realizar a sua custa, sem qualquer ônus para o Município. Todas as obras de terraplanagem, pavimentação, meio fio, arborização, pontes, pontilhões, linhas adutoras, troncos alimentadores e distribuidores, muralhas e obras que venham a ser exigidas para contenção de talude e estabilidade de encostas, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - Os projetos de abertura de logradouro de iniciativa particular deverão ser organizados de maneira a não atingir, nem comprometer propriedades de terceiros, seja ela de particulares ou de entidades governamentais, não devendo, essas ações, resultar em ônus para o município.

Art.113. A arborização em áreas públicas poderá ser projetada, executada e mantida por terceiros, mediante autorização expressa do município, que se reserva o direito de fiscalização desses serviços.

Art.114. Os loteamentos destinados a uso industrial poderão ter exigências em cada caso pela Prefeitura Municipal.

Art.115. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Prefeitura Municipal, ouvida a Comissão de Planejamento Urbano do Município.

Art.116. Ficam expressamente revogadas as Leis Municipais Nº 150/83 de 03 de outubro de 1983 e a Nº 1103 de 13 de outubro de 2003.

Art.117. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Macaíba, Gabinete do Prefeito, em 07 de julho de 2005.


Fernando Cunha Lima Bezerra
PREFEITO MUNICIPAL