



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

LEI COMPLEMENTAR N.º456 DE 20 DE NOVEMBRO DE 2009.

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no âmbito do Município de Banabuiú, Estado do Ceará e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece os critérios para o parcelamento do solo urbano no Município de Banabuiú, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Orientar projeto e execução de obra para o parcelamento do solo;
- II - Assegurar o cumprimento dos padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade;
- III - Estimular e orientar o desenvolvimento urbano municipal.

Art. 2º - O Parcelamento do Solo no Município de Banabuiú poderá ser realizado mediante Loteamento, Desmembramento, Remembramento e Arruamento.

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

§ 2º - Considera-se Desmembramento, a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 3º - Considera-se Remembramento, a unificação de duas ou mais unidades autônomas.

§ 4º - Considera-se Arruamento, a subdivisão de gleba realizada pela abertura de vias de circulação com a criação de logradouros públicos.

Art. 3º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos somente será permitido nas zonas urbanas e de expansão urbana mediante aprovação municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

PARÁGRAFO ÚNICO - Será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural do Município, mediante autorização do MIRAD, e obedecidas os requisitos estipulados nesta Lei.

Art. 4º - É parte integrante desta Lei como complemento do seu texto, o Glossário em anexo.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Nos casos determinados pelo parágrafo único do Artigo 3º da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979;

II - Nas áreas de Preservação Permanente, estabelecidas no Artigo 2º do Código Florestal Brasileiro;

III - Nas Reservas Ecológicas estabelecidas por Lei Estadual;

Art. 6º - Os projetos de Loteamento deverão atender aos seguintes requisitos básicos:

I - Reservar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada para equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação;

II - Possuir lotes com áreas de no mínimo 125m², salvo na área destinada a habitações de interesse social, que deverão possuir lotes de no mínimo 75m² e no máximo 100m².

PARÁGRAFO ÚNICO - Considera-se área a ser comercializada, a resultante da exclusão das áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação, da área total da gleba a ser parcelada.

Art. 7º - As áreas destinadas à habitação de interesse social, referidas no Artigo anterior, deverão ser comercializadas preferencialmente com os Órgãos Públicos que lidam com a construção de habitações populares, podendo ser comercializadas pelo loteador estando devidamente edificadas com habitações populares uni familiares possuindo:



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

I - Um quarto;

II - Uma sala;

III - Um banheiro interno;

IV - Uma cozinha;

V - Instalações elétricas e hidrosanitárias.

PARÁGRAFO ÚNICO - As edificações referidas no *caput* deste Artigo deverão ser construídas respeitando uma taxa de ocupação de 40% (quarenta por cento), um coeficiente de utilização de 0,4 (zero vírgula quatro), com um afastamento mínimo lateral de 0,5m (cinquenta centímetros) em uma das divisas.

Art. 8º - Os Desmembramentos, não poderão resultar em unidades autônomas com área menor que 200m², exceto quando se tratarem de desdobro para efeito de regularização das construções existentes.

Art. 9º - Os Remembramento não poderão ser realizados nas áreas destinadas a habitações de interesse social, previstos no Artigo 6º desta Lei.

Art. 10º - Cabe a Prefeitura a classificação das vias de circulação quando da expedição das diretrizes.

Art. 11º - As vias de acesso às glebas a serem parceladas deverão ter largura capaz de comportar no mínimo 3 faixas de rolamento.

Art. 12º - Em qualquer projeto de parcelamento, as vias de circulação a serem criadas deverão:

I - Ter continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes à gleba parcelada;

II - Ter uma distância máxima de 400m, no máximo, medidos do eixo das vias de circulação de qualquer lote até uma rua com três faixas de rolamento;

III - Destinar uma parte ao tráfego de veículos composta por faixas de rolamento de 3,5 metros cada uma, e quando as vias possuírem mais de quatro faixas de rolamento, deverá conter canteiro central de no mínimo 1,50m de largura;

IV - Destinar uma parte reservada a pedestres composta por faixas de passeio cujas larguras somadas deverão corresponder a 30% do leito carroçável, não devendo ser inferiores a 1,20m cada;



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

V - Destinar vias de circulação de uso exclusivo para pedestres, devendo ter as seguintes características:

- a) Largura mínima equivalente a 5% do comprimento total da via e nunca inferior a 4m;
- b) Deverão sempre se conectar com as vias de circulação de veículos.

Art. 13º - As vias de circulação de veículos sempre que sofrerem descontinuidade em seu traçado possuirá praças de manobra diâmetro mínimo de 20 metros.

Art. 14º - As servidões de passagem nas áreas a parcelar serão garantidas necessariamente pelas vias de circulação.

Art. 15º - As vias de circulação deverão apresentar em seu leito carroçável às seguintes declividades:

I - Declividade longitudinal máxima de 10% e mínima de 0,5%;

II - Declividade transversal a partir do eixo das faixas até o meio fio de 0,5% a 3%.

Art. 16º - As vias de circulação de veículos e pedestres deverão sempre apresentar sistema de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 1º - O escoamento natural das águas não poderá ser prejudicado em nenhum caso, devendo as obras necessárias ser executadas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas.

§ 2º - Será obrigatória no fundo de vales e talvegues, a reserva de faixas sanitárias com servidão para escoamento das águas pluviais e passagem das redes de esgoto. Essas faixas deverão ser proporcionais a bacia hidrográfica em cada caso, reservando uma largura mínima de 4 metros e máxima de 20 metros.

§ 3º - Os lotes “à jusante” deverão reservar obrigatoriamente servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos “à montante”.

§ 4º - Será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15m de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

SEÇÃO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

Art. 17º - Os Parcelamentos para fins industriais deverão quando de sua elaboração, serem examinados caso a caso pelo Órgão Municipal.

Art. 18º - Para os parcelamentos destinados ao uso industrial as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e vias de circulação, poderão ser reduzidas em até 20% da área total da gleba.

Art. 19º - Nos loteamentos industriais, da área a ser comercializada 30% deverá ser reservado para zona verde.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso das áreas destinadas a zona verde não possuírem vegetação de médio porte, esta deverá obedecer a um programa de reflorestamento monitorado pelo IBDF ou Órgão de Reflorestamento Estadual.

Art. 20º - Os parcelamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, serão aprovados pela Prefeitura Municipal a título de urbanização específica de interesse social.

Art. 21º - Na regularização das ZEIS, serão obrigatoriamente preservadas a tipicidade e características locais.

Art. 22º - Tem competência para apresentar Plano de Regularização das ZEIS:

I - Prefeitura Municipal; ou

II - Proprietário do imóvel parcelado espontaneamente; ou

III - Comunidade residente na ZEIS.

Art. 23º - O Parcelamento da ZEIS somente será admitido para uso residencial, podendo no máximo, ser utilizado como uso misto desde que o uso residencial seja preponderante.

Art. 24º - As áreas dos lotes deverão se adequar a área do lote padrão da respectiva ZEIS.

PARÁGRAFO ÚNICO - A área do lote padrão é determinada pela divisão da área da ZEIS, pelo número de lotes existentes retirado da área da ZEIS, 10% para logradouros públicos.



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 25º - O Parcelamento do Solo estabelecido nesta Lei deverá ser analisado previamente e aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 26º - Cabe ao interessado antes da elaboração dos projetos de Parcelamento, solicitar a Prefeitura a expedição das diretrizes pertinentes através de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno;

II - Título de propriedade da área;

III - Certidão negativa dos impostos municipais;

IV - Planta do imóvel nas escalas 1:1000 ou 1:5000, assinada por profissional registrado no CREA, contendo as seguintes informações:

- a) Limites e divisas do imóvel perfeitamente definido;
- b) Curvas de nível de metro em metro ou de 2 em 2 metros;
- c) Localização dos cursos d'água;
- d) Arruamentos vizinhos em todo perímetro;
- e) Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;
- f) Construções existentes;
- g) Serviços existentes no local;
- h) Locação de áreas verdes e árvores existentes;
- i) Uso predominante a que o loteamento se destina, que deverá estar de acordo com a legislação de uso do solo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Qualquer projeto de Loteamento, deverá ser precedido do projeto de arruamento obrigatoriamente. Esse estará sujeito a avaliação e só após sua aprovação será encaminhado o projeto de loteamento o qual deverá estar conforme e acompanhado do projeto de arruamento aprovado anteriormente.

Art. 27º - Cabe a Prefeitura a indicação na planta apresentada pelo loteador, a fixação de diretrizes gerais para o projeto de Parcelamento que constará de:



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

I - Definição, características, dimensionamento e traçado do sistema viário do município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

II - Faixas "non aedificandi" para o escoamento das águas pluviais, rede de esgoto e aqueles junto às linhas de energia elétrica, ferrovias e rodovias;

III - Definição, características, dimensionamento e localização de áreas verdes, sendo que as mesmas não serão localizadas em áreas com declividade superior a 15%, estas já consideradas como áreas verdes;

IV - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários conforme a legislação de uso do solo.

V - Zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos e suas intensidades conforme a legislação de uso do solo.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura terá o prazo mínimo de 60 dias para fornecer as diretrizes.

Art. 28º - Após a data da concessão das diretrizes pelo Órgão competente da Prefeitura Municipal, o requerente disporá de 180 dias para submeter à aprovação municipal o Projeto de Arruamento, sob pena de caducidade das diretrizes concedidas.

Art. 29º - O Projeto de Arruamento deverá conter as seguintes especificações:

I - Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes, rumos magnéticos;

II - Sistema de vias com respectiva hierarquia;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulo centrais das vias;

IV - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

V - Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VI - Indicação das curvas de nível do terreno de 2 em 2 metros, cotas altimétricas previstas nas interseções dos eixos das vias projetadas;

VII - Perfis longitudinais dos eixos de todas as vias de circulação e praças projetadas em escala horizontal 1:500 ou 1:1000 e vertical em escala 1:50 ou 1:100, com a indicação dos pontos de intersecção das vias, com inclinações das rampas previstas e do perfil natural do terreno;



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

VIII - Perfis transversais das vias de circulação na escala de 1:50;

IX - Memorial descritivo do Projeto de Arruamento contendo:

a) Caracterização do imóvel referente à sua denominação, localização e confrontações;

b) Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes à:

- 1 - Área total da gleba em hectares;
- 2 - Área das quadras a lotear;
- 3 - Áreas verdes de uso público;
- 4 - Área de equipamentos comunitários;
- 5 - Áreas para comércio e serviços, se houver;
- 6 - Área das vias de circulação;
- 7 - Área de faixas de domínio se houver;
- 8 - Área de terrenos remanescentes se houver.

PARÁGRAFO ÚNICO - Deverá estar anexo ao projeto de arruamento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - Título de propriedade;

II - Certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais.

Art. 30º - O Projeto de Loteamento deverá conter:

I - Indicação dos limites da propriedade;

II - Subdivisão das quadras em lotes e áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, com as respectivas dimensões e numeração;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto e áreas de todos os lotes e terrenos destinados a finalidade específicas;

IV - Apresentação do quadro de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais de:

- a) Área total da gleba;
- b) Área destinada a lotes;
- c) Circulação;
- d) Equipamentos;
- e) Áreas verdes;
- f) Áreas remanescentes se houver.

V - Indicação das condições urbanísticas do loteamento;

VI - Memorial Descritivo do Loteamento contendo:

- a) Caracterização do imóvel a ser loteada com dados referentes à denominação da propriedade, localização, dimensões, confrontações;
- b) Nome do loteador, nome do responsável técnico;
- c) Título de propriedade do imóvel e registro;
- d) Denominação do Loteamento;
- e) Descrição, destinação, características, zona ou zonas de uso especificadas detalhadamente;
- f) Condições urbanísticas do loteamento;
- g) Explicação da área total da gleba, da área dos lotes, das áreas públicas que passarão para domínio do município;
- h) Listagem dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes na gleba e adjacências;
- i) Dimensões e confrontações de cada lote e das áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos.

Art. 31º - Os Projetos de Loteamento devem ser apresentados nas escalas 1:500, 1:1000, 1:2000, de acordo com a melhor representação gráfica.

Art. 32º - Os projetos de Desmembramento, composto de plantas e memorial descritivo deverão ser apresentados ao Município para aprovação, juntamente com o título de propriedade do imóvel.

I - As plantas deverão conter:

- a) Indicação das vias existentes cotadas e os loteamentos próximos;
- b) Tipo de uso predominante local indicado;
- c) Indicação da divisão dos lotes pretendidos na área.

II - O memorial descritivo deverá conter:

- a) Caracterização do imóvel a serem desmembradas com dados referentes à denominação da propriedade, localização, dimensões e confrontações;
- b) Nome do proprietário, nome do técnico responsável;
- c) Descrição da área total do terreno e da parcela ou parcelas a lotear.

§ 1º - Os documentos técnicos deverão ser apresentados em 4 vias.

§ 2º - Os projetos de Desmembramento deverão obedecer às diretrizes municipais e metropolitanas.

Art. 33º - Somente profissionais habilitados e inscritos na Prefeitura poderão assinar com responsáveis técnicos projetos e outros documentos submetidos à aprovação da Prefeitura.



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

Art. 34º - Para a devida inscrição na Prefeitura, os profissionais deverão apresentar obrigatoriamente a Certidão de Registro profissional do Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia -CREA e recibo de quitação da anuidade.

SEÇÃO II

DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 35º - Quando da aprovação do Projeto de Loteamento, o interessado deverá assinar um termo de compromisso, no qual se obrigará:

I - Num prazo fixado pela Prefeitura executar a sua própria custa, os seguintes serviços referentes ao Projeto de Arruamento:

- a) Locação;
- b) Abertura de logradouros;
- c) Movimentos de terra;
- d) Colocação de meio fio e linha d'água em todas as ruas;
- e) Iluminação dos logradouros;
- f) Pavimentação das vias classificadas como: artérias primárias, secundárias e vias coletoras, faixas de tráfego local e vias expressa;
- g) Sistema de drenagem nas vias a pavimentar;
- h) Rede de esgotos e rede de água;
- i) Arborização dos logradouros.

II - A não conceder qualquer documento de promessa de compra e venda de lote, antes de concluídas as obras exigidas no Inciso I deste Artigo.

Parágrafo 1º. - O prazo determinado no Inciso I deste Artigo, não poderá ser superior a 2 anos podendo a Prefeitura permitir a execução das obras por etapas, desde que observados os seguintes critérios:

Parágrafo 2º. – Fica suspenso por prazo indeterminado o cumprimento dos serviços previstos nos itens: d; e; f; g; h; e i do inciso I.

I - Os prazos correspondentes a cada etapa para a completa execução das obras não exceda de 1 ano;

II - Em cada etapa definida sejam executadas todas as obras previstas.



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

Art. 36º - O interessado deverá caucionar como garantia das obras citadas no Inciso I do Artigo 35, mediante escritura pública, uma área de terreno da gleba a ser loteada cujo valor, a juízo da Prefeitura, seja igual a 150% do valor do custo dos serviços a serem executados.

§ 1º - O termo de caução deverá ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis ou poderá ser definida a critério da Prefeitura outra forma de garantia para execução das obras.

§ 2º - As obras a serem executadas e o prazo definido para conclusão, deverão ficar claramente definidas no ato da aprovação do projeto, bem como na escritura da caução referida.

Art. 37º - Expirado o prazo para conclusão das obras exigidas, caso as mesmas não tenham sido realizadas a Prefeitura promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que passará a constituir em bem dominical do Município, com o objetivo de garantir a execução das obras.

§ 1º - Antes de expirado o prazo, o interessado poderá solicitar junto à Prefeitura um pedido de prorrogação, que não poderá exceder de seis meses.

§ 2º - Caso o loteador não cumpra a realização das obras citadas no Artigo 35, Inciso I, cabe a Prefeitura a execução das obras em prazo não superior a 1 ano contados da data de adjudicação da caução ao seu patrimônio.

Art. 38º - Assinado o termo e a escritura da caução, pagos os emolumentos devidos, a Prefeitura expedirá o alvará de licença.

Art. 39º - Quando da conclusão de todas as obras e serviços exigidos pela Prefeitura, e após a devida inspeção final, o interessado solicitará através de requerimento, a liberação da área caucionada.

Parágrafo único - O requerimento deverá ser acompanhado de uma planta do loteamento retificado tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 40º - Passarão sem indenização a fazer parte do patrimônio municipal, todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias realizadas pelo interessado em logradouro público e nas áreas de uso institucional.

SEÇÃO III

DA FISCALIZAÇÃO E DOS EMBARGOS MUNICIPAIS

Art. 41º- Para efeito de fiscalização, deverá o loteador manter no local da obra uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação.



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

Art. 42º - Sofrerão embargo às obras que estiverem irregulares em relação aos projetos aprovados ou aos termos do ato de aprovação, através de um auto de embargo que constará de:

- I - Nome do Loteamento;
- II - Nome dos proprietários;
- III - Nome dos responsáveis técnicos;
- IV - Razão do embargo;
- V - Data do embargo;
- VI - Assinatura do responsável pela implantação das obras.

Art. 43º - Acompanhará os embargos, intimação fixando o prazo para regularização das obras.

Art. 44º - Atendidas as exigências para regularização das obras, a causa do embargo será removida, após devida fiscalização.

Art. 45º - O não atendimento do embargo por parte do responsável acarretará na aplicação de medidas judiciais necessárias ao fiel cumprimento do mesmo.

CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES

Art. 46º - O proprietário da gleba que seja parcelada sem projeto aprovado pela Prefeitura ou executado em desacordo com o projeto aprovado fica passível de multa equivalente a 0,5 OTN, por metro quadrado da gleba parcelada.

Art. 47º - O proprietário de gleba que for parcelada desrespeitando as precauções necessárias à segurança de pessoas ou propriedades, fica passível de multa equivalente a 100 UFM's – Unidades Fiscais dos Municípios.

Art. 48º - O proprietário de gleba que seja parcelada e obstrua, aterre, estreite ou desvie curso d'água sem autorização do Poder Público, fica passível de multa equivalente ao dobro estabelecido no Artigo 46 desta Lei.

Art. 49º - O proprietário de gleba que não obedecer aos embargos, intimações ou aos prazos determinados pela autoridade municipal competente, fica passível de multa equivalente a 10 UFM's acrescida de 0,5 UFM's por dia de continuidade da infração.

Art. 50º - O pagamento das multas relacionadas neste Capítulo não exime o infrator do cumprimento das normas infringidas, tendo um prazo de 30 dias para regularizar o parcelamento, sob pena de ficar passível de multa em dobro por reincidência.



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

Art. 51º - A aplicação das penalidades relacionadas neste capítulo não prejudica as devidas medidas de natureza cível e criminal.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52º - Toda e qualquer alteração de Uso do Solo rural para fins urbanos dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal, ouvido previamente a assessoria jurídica do município.

Art. 53º - As Normas estabelecidas nesta Lei poderão ser dispensadas de cumprimento, a critério da Prefeitura, na regularização dos parcelamentos ilegais existentes no Município, até a data da publicação.

Parágrafo único - São considerados parcelamentos ilegais, os loteamentos e desmembramentos executados em desacordo com a legislação Municipal, Estadual e Federal pertinente, destacando-se as seguintes modalidades:

I - Parcelamento Clandestino, sendo o loteamento ou desmembramento que não possua a aprovação do Poder Público para sua implantação;

II - Parcelamentos Urbanisticamente Irregulares, sendo o loteamento ou desmembramento executado sem a observância dos requisitos urbanísticos estabelecidos em Legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente, e não tenham sido devidamente concluídos;

III - Parcelamentos Juridicamente Irregulares, sendo o loteamento ou desmembramento executado de fato que não esteja devidamente registrado em Cartório de registro Imobiliário;

IV - Parcelamentos Espontâneos, sendo os assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, consolidados sem o intermédio de um loteador.

Art. 54º - Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanísticas estabelecidos por legislação específica municipal que regule o uso do solo e as características fixadas para a paisagem urbana.

Art. 55º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

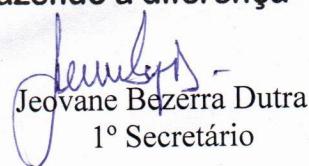
Sala da Câmara Municipal de Banabuiú, Estado do Ceará, em 20 de Novembro de 2009.



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença


Martinez de Oliveira Carneiro
Presidenta


Jeovane Bezerra Dutra
1º Secretário



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

GLOSSÁRIO

ABNT - Associação Brasileira de Normas técnicas

ACESSO - É o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

- a) Logradouro público e propriedade privada.
- b) Propriedade privada e área de uso comum em condomínio.
- c) Logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

ALINHAMENTO - É a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público.

ALVARÁ - Documento que autoriza a execução das obras, sujeitas a fiscalização da Prefeitura.

ÁREA INSTITUCIONAIS - Parcelas de terreno reservadas a construção de equipamentos comunitários doados a Prefeitura por ocasião da oficialização do Arruamento.

ÁREA VERDE - Parte de um loteamento ou terreno incorporada ao patrimônio municipal e destinada a parques, jardins e a preservação do patrimônio natural.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO - É o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação máxima permitida nesse mesmo lote.

DECLIVIDADE - É a relação percentual entre as diferenças de cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal.

DIVISA - Linha limítrofe de um terreno.

EIXO DA VIA - É a linha que, passando pelo seu centro é eqüidistante aos alinhamentos.

EMBARGO - É o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - O bem público destinado a educação, cultural, saúde, segurança, lazer e similares.

EQUIPAMENTO URBANO - O bem público destinado ao abastecimento de água, esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, sistema viário, rede telefônica e gás canalizado.

FAIXA "NON AEDIFICANDI" - É a área na qual a legislação em vigor não permite construir ou edificar.

FAIXA DE SERVIDÃO - É a área de propriedade particular incorporada ao domínio público e destinada ao trânsito de pedestres ou a passagem de canalização, valas ou curso d'água perene ou não.

FRENTE DE LOTE - Divisa do lote com o logradouro.

FUNDO DO VALE - A faixa de terra de transição entre as duas encostas que formam um vale.



CÂMARA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

O Legislativo fazendo a diferença

GLEBA - A porção de terra situada, total ou parcialmente, em área urbanizável suscetível de ser parcelada.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR - É constituída por um só edifício dentro de um mesmo lote, e ocupada por uma família.

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR - É a constituída pelo agrupamento de habitações autônomas dentro de um só lote.

LEITO CARROÇÁVEL - Parte dos logradouros destinada ao rolamento de veículos.

LOGRADOURO PÚBLICO - É toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população.

LOTE - A menor parcela ou subdivisão de uma gleba, destinada a edificação.

MEIO FIO - Linha limítrofe, construída de pedra ou concreto, entre a via de pedestres e a pista de rolamento de veículos.

ÓRGÃO PÚBLICO COMPETENTE - É o Órgão Público da administração federal, estadual, municipal ou autarquia, concessionária ou não de serviços públicos com atribuições de fixar normas e definir a política do setor, bem como sua supervisão e coordenação.

PASSEIO OU CALÇADA - Parte da via de circulação pública ou particular destinada ao trânsito de pedestres.

QUADRA - Área Urbana circunscrita por logradouro público.

TERMO DE VERIFICAÇÃO - Ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela Legislação competente.

TERRENO - Extensão de terra edificada ou não.

USO MISTO - É a utilização de um lote ou edificação por mais de uma categoria de uso.

VIA DE CIRCULAÇÃO - Espaço destinado a circulação de veículos e de pedestres sendo via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como tal pela Prefeitura e particular a via de propriedade privada, ainda que aberta a uso público.

VISTORIA - Diligência efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.



2^a
Em 29/11/09
Assinatura
Parecer emitido
Câmara Municipal de Banabuiú
Em 13/11/09
Assinatura
Secretário(a)

Estado do Ceará
PREFEITURA MUNICIPAL DE BANABUIÚ
Av. Queiroz Pessoa, 435 - CEP: 63.960.000- Banabuiú - Ceará
CNPJ: 23.444.672/0001-91 - CGF: 06.920.303-2

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 25 /2009

Câmara Municipal de Banabuiú
Para a Comissão de Justiça emitir Parecer

Em 30/10/09
Assinatura
Secretário(a)

Câmara Municipal de Banabuiú
Para a Comissão de Finanças emitir parecer

Em 30/10/09
Assinatura
Secretário(a)

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no âmbito do Município de Banabuiú, Estado do Ceará e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Banabuiú, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais, etc., faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece os critérios para o parcelamento do solo urbano no Município de Banabuiú, tendo em vista os seguintes objetivos:

I - Orientar projeto e execução de obra para o parcelamento do solo;

II - Assegurar o cumprimento dos padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade;

III - Estimular e orientar o desenvolvimento urbano municipal.

Art. 2º - O Parcelamento do Solo no Município de Banabuiú poderá ser realizado mediante Loteamento, Desmembramento, Remembramento e Arruamento.

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

§ 2º - Considera-se Desmembramento, a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 3º - Considera-se Remembramento, a unificação de duas ou mais unidades autônomas.

§ 4º - Considera-se Arruamento, a subdivisão de gleba realizada pela abertura de vias de circulação com a criação de logradouros públicos.

Art. 3º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos somente será permitido nas zonas urbanas e de expansão urbana mediante aprovação municipal.



Estado do Ceará
PREFEITURA MUNICIPAL DE BANABUIÚ
Av. Queiroz Pessoa, 435 - CEP: 63.960.000- Banabuiú - Ceará
CNPJ: 23.444.672/0001-91 - CGF: 06.920.303-2

PARÁGRAFO ÚNICO - Será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural do Município, mediante autorização do MIRAD, e obedecidas os requisitos estipulados nesta Lei.

Art. 4º - É parte integrante desta Lei como complemento do seu texto, o Glossário em anexo.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Nos casos determinados pelo parágrafo único do Artigo 3º da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979;

II - Nas áreas de Preservação Permanente, estabelecidas no Artigo 2º do Código Florestal Brasileiro;

III - Nas Reservas Ecológicas estabelecidas por Lei Estadual;

Art. 6º - Os projetos de Loteamento deverão atender aos seguintes requisitos básicos:

I - Reservar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada para equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação;

II - Possuir lotes com áreas de no mínimo 125m², salvo na área destinada a habitações de interesse social, que deverão possuir lotes de no mínimo 75m² e no máximo 100m².

PARÁGRAFO ÚNICO - Considera-se área a ser comercializada, a resultante da exclusão das áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação, da área total da gleba a ser parcelada.

Art. 7º - As áreas destinadas a habitação de interesse social, referidas no Artigo anterior, deverão ser comercializadas preferencialmente com os Órgãos Públicos que lidam com a construção de habitações populares, podendo ser comercializadas pelo loteador estando devidamente edificadas com habitações populares unifamiliares possuindo:

I - Um quarto;

II - Uma sala;

III - Um banheiro interno;

IV - Uma cozinha;

V - Instalações elétricas e hidrosanitárias.

PARÁGRAFO ÚNICO - As edificações referidas no *caput* deste Artigo, deverão ser construídas respeitando uma taxa de ocupação de 40% (quarenta por cento), um coeficiente de utilização de 0,4 (zero vírgula quatro), com um afastamento mínimo lateral de 0,5m (cinquenta centímetros) em uma das divisas.

Art. 8º - Os Desmembramentos, não poderão resultar em unidades autônomas com área menor que 200m², exceto quando se tratem de desdobro para efeito de regularização das construções existentes.

Art. 9º - Os Remembramentos não poderão ser realizados nas áreas destinadas a habitações de interesse social, previstos no Artigo 6º desta Lei.

Art. 10 - Cabe a Prefeitura a classificação das vias de circulação quando da expedição das diretrizes.

Art. 11 - As vias de acesso às glebas a serem parceladas deverão ter largura capaz de comportar no mínimo 3 faixas de rolamento.

Art. 12 - Em qualquer projeto de parcelamento, as vias de circulação a serem criadas deverão:

I - Ter continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes à gleba parcelada;

II - Ter uma distância máxima de 400m, no máximo, medidos do eixo das vias de circulação de qualquer lote até uma rua com três faixas de rolamento;

III - Destinar uma parte ao tráfego de veículos composta por faixas de rolamento de 3,5 metros cada uma, e quando as vias possuírem mais de quatro faixas de rolamento, deverão conter canteiro central de no mínimo 1,50m de largura;

IV - Destinar uma parte reservada a pedestres composta por faixas de passeio cujas larguras somadas deverão corresponder a 30% do leito carroçável, não devendo ser inferiores a 1,20m cada;

V - Destinar vias de circulação de uso exclusivo para pedestres, devendo ter as seguintes características:



Estado do Ceará
PREFEITURA MUNICIPAL DE BANABUIÚ
Av. Queiroz Pessoa, 435 - CEP: 63.960.000- Banabuiú - Ceará
CNPJ: 23.444.672/0001-91 - CGF: 06.920.303-2

- a) Largura mínima equivalente a 5% do comprimento total da via e nunca inferior a 4m;
- b) Deverão sempre se conectar com as vias de circulação de veículos.

Art. 13 - As vias de circulação de veículos sempre que sofrerem descontinuidade em seu traçado, possuirão praças de manobra diâmetro mínimo de 20 metros.

Art. 14 - As servidões de passagem nas áreas a parcelar serão garantidas necessariamente pelas vias de circulação.

Art. 15 - As vias de circulação deverão apresentar um seu leito carroçável as seguintes declividades:

- I - Declividade longitudinal máxima de 10% e mínima de 0,5%;
- II - Declividade transversal a partir do eixo das faixas até o meio fio de 0,5% a 3%.

Art. 16 - As vias de circulação de veículos e pedestres deverão sempre apresentar sistema de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 1º - O escoamento natural das águas não poderá ser prejudicado em nenhum caso, devendo as obras necessárias ser executadas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas.

§ 2º - Será obrigatória no fundo de vales e talvegues, a reserva de faixas sanitárias com servidão para escoamento das águas pluviais e passagem das redes de esgoto. Essas faixas deverão ser proporcionais a bacia hidrográfica em cada caso, reservando uma largura mínima de 4 metros e máxima de 20 metros.

§ 3º - Os lotes “à jusante” deverão reservar obrigatoriamente servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos “à montante”.

§ 4º - Será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15m de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.

SEÇÃO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

Art. 17 - Os Parcelamentos para fins industriais deverão quando de sua elaboração, serem examinados caso a caso pelo Órgão Municipal.



Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

Av. Queiroz Pessoa, 435 - CEP: 63.960.000- Banabuiú - Ceará
CNPJ: 23.444.672/0001-91 - CGF: 06.920.303-2

Art. 18 - Para os parcelamentos destinados ao uso industrial as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e vias de circulação, poderão ser reduzidas em até 20% da área total da gleba.

Art. 19 - Nos loteamentos industriais, da área a ser comercializada 30% deverá ser reservado para zona verde.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso das áreas destinadas a zona verde não possuírem vegetação de médio porte, esta deverá obedecer a um programa de reflorestamento monitorado pelo IBDF ou Órgão de Reflorestamento Estadual.

Art. 20 - Os parcelamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, serão aprovados pela Prefeitura Municipal a título de urbanização específica de interesse social.

Art. 21 - Na regularização das ZEIS, serão obrigatoriamente preservadas a tipicidade e características locais.

Art. 22 - Tem competência para apresentar Plano de Regularização das ZEIS:

I - Prefeitura Municipal; ou

II - Proprietário do imóvel parcelado espontaneamente; ou

III - Comunidade residente na ZEIS.

Art. 23 - O Parcelamento da ZEIS somente será admitido para uso residencial, podendo no máximo, ser utilizado como uso misto desde que o uso residencial seja preponderante.

Art. 24 - As áreas dos lotes deverão se adequar a área do lote padrão da respectiva ZEIS.

PARÁGRAFO ÚNICO - A área do lote padrão é determinada pela divisão da área da ZEIS, pelo número de lotes existentes retirado da área da ZEIS, 10% para logradouros públicos.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 25 - O Parcelamento do Solo estabelecido nesta Lei deverá ser analisado previamente e aprovado pela Prefeitura Municipal.



Estado do Ceará
PREFEITURA MUNICIPAL DE BANABUIÚ
Av. Queiroz Pessoa, 435 - CEP: 63.960.000- Banabuiú - Ceará
CNPJ: 23.444.672/0001-91 - CGF: 06.920.303-2

Art. 26 - Cabe ao interessado antes da elaboração dos projetos de Parcelamento, solicitar a Prefeitura a expedição das diretrizes pertinentes através de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno;

II - Título de propriedade da área;

III - Certidão negativa dos impostos municipais;

IV - Planta do imóvel nas escalas 1:1000 ou 1:5000, assinada por profissional registrado no CREA, contendo as seguintes informações:

- a) Limites e divisas do imóvel perfeitamente definidos;
- b) Curvas de nível de metro em metro ou de 2 em 2 metros;
- c) Localização dos cursos d'água;
- d) Arruamentos vizinhos em todo perímetro;
- e) Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundação;
- f) Construções existentes;
- g) Serviços existentes no local;
- h) Locação de áreas verdes e árvores existentes;
- i) Uso predominante a que o loteamento se destina, que deverá estar de acordo com a legislação de uso do solo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Qualquer projeto de Loteamento, deverá ser precedido do projeto de arruamento obrigatoriamente. Esse estará sujeito a avaliação e só após sua aprovação será encaminhado o projeto de loteamento o qual deverá estar conforme e acompanhado do projeto de arruamento aprovado anteriormente.

Art. 27 - Cabe a Prefeitura a indicação na planta apresentada pelo loteador, a fixação de diretrizes gerais para o projeto de Parcelamento que constará de:

I - Definição, características, dimensionamento e traçado do sistema viário do município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

II - Faixas "non aedificandi" para o escoamento das águas pluviais, rede de esgoto e aqueles junto às linhas de energia elétrica, ferrovias e rodovias;

III - Definição, características, dimensionamento e localização de áreas verdes, sendo que as mesmas não serão localizadas em áreas com declividade superior a 15%, estas já consideradas como áreas verdes;

IV - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários conforme a legislação de uso do solo.

V - Zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos e suas intensidades conforme a legislação de uso do solo.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura terá o prazo mínimo de 60 dias para fornecer as diretrizes.

Art. 28 - Após a data da concessão das diretrizes pelo Órgão competente da Prefeitura Municipal, o requerente disporá de 180 dias para submeter à aprovação municipal o Projeto de Arruamento, sob pena de caducidade das diretrizes concedidas.

Art. 29 - O Projeto de Arruamento deverá conter as seguintes especificações:

I - Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes, rumos magnéticos;

II - Sistema de vias com respectiva hierarquia;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulo centrais das vias;

IV - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

V - Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VI - Indicação das curvas de nível do terreno de 2 em 2 metros, cotas altimétricas previstas nas interseções dos eixos das vias projetadas;

VII - Perfis longitudinais dos eixos de todas as vias de circulação e praças projetadas em escala horizontal 1:500 ou 1:1000 e vertical em escala 1:50 ou 1:100, com a indicação dos pontos de intersecção das vias, com inclinações das rampas previstas e do perfil natural do terreno;

VIII - Perfis transversais das vias de circulação na escala de 1:50;

IX - Memorial descritivo do Projeto de Arruamento contendo:

a) Caracterização do imóvel referente a sua denominação, localização e confrontações;

b) Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes a:

- 1 - Área total da gleba em hectares;
- 2 - Área das quadras a lotear;
- 3 - Áreas verdes de uso público;
- 4 - Área de equipamentos comunitários;
- 5 - Áreas para comércio e serviços, se houver;
- 6 - Área das vias de circulação;

- 7 - Área de faixas de domínio, se houver;
- 8 - Área de terrenos remanescentes, se houver.

PARÁGRAFO ÚNICO - Deverá estar anexo ao projeto de arruamento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - Título de propriedade;

II - Certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais.

Art. 30 - O Projeto de Loteamento deverá conter:

I - Indicação dos limites da propriedade;

II - Subdivisão das quadras em lotes e áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, com as respectivas dimensões e numeração;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto e áreas de todos os lotes e terrenos destinados a finalidade específicas;

IV - Apresentação do quadro de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais de:

- a) Área total da gleba;
- b) Área destinada a lotes;
- c) Circulação;
- d) Equipamentos;
- e) Áreas verdes;
- f) Áreas remanescentes, se houver.

V - Indicação das condições urbanísticas do loteamento;

VI - Memorial Descritivo do Loteamento contendo:

- a) Caracterização do imóvel a ser loteado com dados referentes a denominação da propriedade, localização, dimensões, confrontações;
- b) Nome do loteador, nome do responsável técnico;
- c) Título de propriedade do imóvel e registro;
- d) Denominação do Loteamento;
- e) Descrição, destinação, características, zona ou zonas de uso especificadas detalhadamente;
- f) Condições urbanísticas do loteamento;
- g) Explicação da área total da gleba, da área dos lotes, das áreas públicas que passarão para domínio do município;
- h) Listagem dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes na gleba e adjacências;
- i) Dimensões e confrontações de cada lote e das áreas destinadas à equipamentos comunitários e urbanos.



Art. 31 - Os Projetos de Loteamento devem ser apresentados nas escalas 1:500, 1:1000, 1:2000, de acordo com a melhor representação gráfica.

Art. 32 - Os projetos de Desmembramento, composto de plantas e memorial descritivo deverão ser apresentados ao Município para aprovação, juntamente com o título de propriedade do imóvel.

I - As plantas deverão conter:

- a) Indicação das vias existentes cotadas e os loteamentos próximos;
- b) Tipo de uso predominante local indicado;
- c) Indicação da divisão dos lotes pretendidos na área.

II - O memorial descritivo deverá conter:

- a) Caracterização do imóvel a ser desmembrado com dados referentes a denominação da propriedade, localização, dimensões e confrontações;
- b) Nome do proprietário, nome do técnico responsável;
- c) Descrição da área total do terreno e da parcela ou parcelas a lotear.

§ 1º - Os documentos técnicos deverão ser apresentados em 4 vias.

§ 2º - Os projetos de Desmembramento deverão obedecer às diretrizes municipais e metropolitanas.

Art. 33 - Somente profissionais habilitados e inscritos na Prefeitura poderão assinar com responsáveis técnicos projetos e outros documentos submetidos a aprovação da Prefeitura.

Art. 34 - Para a devida inscrição na Prefeitura, os profissionais deverão apresentar obrigatoriamente a Certidão de Registro profissional do Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia -CREA e recibo de quitação da anuidade.

SEÇÃO II

DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 35 - Quando da aprovação do Projeto de Loteamento, o interessado deverá assinar um termo de compromisso, no qual se obrigará:

I - Num prazo fixado pela Prefeitura executar a sua própria custa, os seguintes serviços referentes ao Projeto de Arruamento:

- a) Locação;
- b) Abertura de logradouros;
- c) Movimentos de terra;
- d) Colocação de meio fio e linha d'água em todas as ruas;

- e) Iluminação dos logradouros;
- f) Pavimentação das vias classificadas como: artérias primárias, secundárias e vias coletoras, faixas de tráfego local e vias expressa;
- g) Sistema de drenagem nas vias a pavimentar;
- h) Rede de esgotos e rede de água;
- i) Arborização dos logradouros.

II - A não conceder qualquer documento de promessa de compra e venda de lote, antes de concluídas as obras exigidas no Inciso I deste Artigo.

Parágrafo único - O prazo determinado no Inciso I deste Artigo, não poderá ser superior a 2 anos podendo a Prefeitura permitir a execução das obras por etapas, desde que observados os seguintes critérios:

I - Os prazos correspondentes a cada etapa para a completa execução das obras não exceda de 1 ano;

II - Em cada etapa definida sejam executadas todas as obras previstas.

Art. 36 - O interessado deverá caucionar como garantia das obras citadas no Inciso I do Artigo 35, mediante escritura pública, uma área de terreno da gleba a ser loteada cujo valor, a juízo da Prefeitura, seja igual a 150% do valor do custo dos serviços a serem executados.

§ 1º - O termo de caução deverá ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis ou poderá ser definida a critério da Prefeitura outra forma de garantia para execução das obras.

§ 2º - As obras a serem executadas e o prazo definido para conclusão, deverão ficar claramente definidas no ato da aprovação do projeto, bem como na escritura da caução referida.

Art. 37 - Expirado o prazo para conclusão das obras exigidas, caso as mesmas não tenham sido realizadas a Prefeitura promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que passará a constituir em bem dominical do Município, com o objetivo de garantir a execução das obras.

§ 1º - Antes de expirado o prazo, o interessado poderá solicitar junto à Prefeitura um pedido de prorrogação, que não poderá exceder de seis meses.

§ 2º - Caso o loteador não cumpra a realização das obras citadas no Artigo 35, Inciso I, cabe a Prefeitura a execução das obras em prazo não superior a 1 ano contados da data de adjudicação da caução ao seu patrimônio.

Art. 38 - Assinado o termo e a escritura da caução, pagos os emolumentos devidos, a Prefeitura expedirá o alvará de licença.



Estado do Ceará
PREFEITURA MUNICIPAL DE BANABUIÚ
Av. Queiroz Pessoa, 435 - CEP: 63.960.000- Banabuiú - Ceará
CNPJ: 23.444.672/0001-91 - CGF: 06.920.303-2

Art. 39 - Quando da conclusão de todas as obras e serviços exigidos pela Prefeitura, e após a devida inspeção final, o interessado solicitará através de requerimento, a liberação da área caucionada.

Parágrafo único - O requerimento deverá ser acompanhado de uma planta do loteamento retificada tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 40 - Passarão sem indenização a fazer parte do patrimônio municipal, todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias realizadas pelo interessado em logradouro público e nas áreas de uso institucional.

SEÇÃO III

DA FISCALIZAÇÃO E DOS EMBARGOS MUNICIPAIS

Art. 41 - Para efeito de fiscalização, deverá o loteador manter no local da obra uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação.

Art. 42 - Sofrerão embargo às obras que estiverem irregulares em relação aos projetos aprovados ou aos termos do ato de aprovação, através de um auto de embargo que constará de:

- I - Nome do Loteamento;
- II - Nome dos proprietários;
- III - Nome dos responsáveis técnicos;
- IV - Razão do embargo;
- V - Data do embargo;
- VI - Assinatura do responsável pela implantação das obras.

Art. 43 - Acompanhará os embargos, intimação fixando o prazo para regularização das obras.

Art. 44 - Atendidas as exigências para regularização das obras, a causa do embargo será removida, após devida fiscalização.

Art. 45 - O não atendimento do embargo por parte do responsável acarretará na aplicação de medidas judiciais necessárias ao fiel cumprimento do mesmo.

CAPÍTULO IV

DAS PENALIDADES

Art. 46 - O proprietário da gleba que seja parcelada sem projeto aprovado pela Prefeitura ou executado em desacordo com o projeto aprovado, fica passível de multa equivalente a 0,5 OTN, por metro quadrado da gleba parcelada.



Estado do Ceará
PREFEITURA MUNICIPAL DE BANABUIÚ
Av. Queiroz Pessoa, 435 - CEP: 63.960.000- Banabuiú - Ceará
CNPJ: 23.444.672/0001-91 - CGF: 06.920.303-2

Art. 47 - O proprietário de gleba que for parcelada desrespeitando as precauções necessárias à segurança de pessoas ou propriedades, fica passível de multa equivalente a 100 UFM's – Unidades Fiscais do Municípios.

Art. 48 - O proprietário de gleba que seja parcelada e obstrua, aterre, estreite ou desvie curso d'água sem autorização do Poder Público, fica passível de multa equivalente ao dobro estabelecido no Artigo 46 desta Lei.

Art. 49 - O proprietário de gleba que não obedecer aos embargos, intimações ou aos prazos determinados pela autoridade municipal competente, fica passível de multa equivalente a 10 UFM's acrescida de 0,5 UFM's por dia de continuidade da infração.

Art. 50 - O pagamento das multas relacionadas neste Capítulo não exime o infrator do cumprimento das normas infringidas, tendo um prazo de 30 dias para regularizar o parcelamento, sob pena de ficar passível de multa em dobro por reincidência.

Art. 51 - A aplicação das penalidades relacionadas neste capítulo não prejudica as devidas medidas de natureza cível e criminal.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52 - Toda e qualquer alteração de Uso do Solo rural para fins urbanos dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal, ouvido previamente a assessoria jurídica do município.

Art. 53 - As Normas estabelecidas nesta Lei poderão ser dispensadas de cumprimento, a critério da Prefeitura, na regularização dos parcelamentos ilegais existentes no Município, até a data da publicação.

Parágrafo único - São considerados parcelamentos ilegais, os loteamentos e desmembramentos executados em desacordo com a legislação Municipal, Estadual e Federal pertinente, destacando-se as seguintes modalidades:

I - Parcelamento Clandestino, sendo o loteamento ou desmembramento que não possua a aprovação do Poder Público para sua implantação;

II - Parcelamentos Urbanisticamente Irregulares, sendo o loteamento ou desmembramento executado sem a observância dos requisitos urbanísticos estabelecidos em Legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente, e não tenham sido devidamente concluídos;

III - Parcelamentos Juridicamente Irregulares, sendo o loteamento ou desmembramento executado de fato que não esteja devidamente registrado em Cartório de registro Imobiliário;

IV - Parcelamentos Espontâneos, sendo os assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, consolidados sem o intermédio de um loteador.



Estado do Ceará

PREFEITURA MUNICIPAL DE BANABUIÚ

Av. Queiroz Pessoa, 435 - CEP: 63.960.000- Banabuiú - Ceará
CNPJ: 23.444.672/0001-91 - CGF: 06.920.303-2

Art. 54- Esta Lei Complementar, sem substituir, as exigências de caráter urbanísticas estabelecidas por legislação específica municipal que regule o uso do solo e as características fixadas para a paisagem urbana.

Art. 55- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Banabuiú, Estado do Ceará, aos 22 de outubro de 2009

Veridiano Pereira de Sales
Prefeito Municipal

Art. 54- Esta Lei Complementar, sem substituir, as exigências de caráter urbanísticas estabelecidas por legislação específica municipal que regule o uso do solo e as características fixadas para a paisagem urbana.

Art. 55- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Banabuiú, Estado do Ceará, aos 22 de outubro de 2009

Veridiano Pereira de Sales
Prefeito Municipal

GLOSSÁRIO

ABNT - Associação Brasileira de Normas técnicas

ACESSO - É o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

- a) Logradouro público e propriedade privada.
- b) Propriedade privada e área de uso comum em condomínio.
- c) Logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

ALINHAMENTO - É a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público.

ALVARÁ - Documento que autoriza a execução das obras, sujeitas a fiscalização da Prefeitura.

ÁREA INSTITUCIONAIS - Parcelas de terreno reservadas a construção de equipamentos comunitários doados a Prefeitura por ocasião da oficialização do Arruamento.

ÁREA VERDE - Parte de um loteamento ou terreno incorporada ao patrimônio municipal e destinada a parques, jardins e a preservação do patrimônio natural.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO - É o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total de edificação máxima permitida nesse mesmo lote.

DECLIVIDADE - É a relação percentual entre as diferenças de cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal.

DIVISA - Linha limítrofe de um terreno.

EIXO DA VIA - É a linha que, passando pelo seu centro é eqüidistante aos alinhamentos.

EMBARGO - É o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - O bem público destinado a educação, cultural, saúde, segurança, lazer e similares.

EQUIPAMENTO URBANO - O bem público destinado ao abastecimento de água, esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, sistema viário, rede telefônica e gás canalizado.

FAIXA "NON AEDIFICANDI" - É a área na qual a legislação em vigor não permite construir ou edificar.

FAIXA DE SERVIDÃO - É a área de propriedade particular incorporada ao domínio público e destinada ao trânsito de pedestres ou a passagem de canalização, valas ou curso d'água perene ou não.



Estado do Ceará
PREFEITURA MUNICIPAL DE BANABUIÚ
Av. Queiroz Pessoa, 435 - CEP: 63.960.000- Banabuiú - Ceará
CNPJ: 23.444.672/0001-91 - CGF: 06.920.303-2

Banabuiú 27/10/09
MENSAGEM N° 25/2009.

Banabuiú, 22 de Outubro de 2009

EXCELENTÍSSIMA SENHORA PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL.

Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Estamos enviando à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, Projeto de Lei Complementar Nº 25/2009, que **“Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no âmbito do Município de Banabuiú, Estado do Ceará e dá outras providências”**.

MENSAGEM N° 25/2009.

Na certeza de que os ilustres membros dessa Augusta Casa Legislativa haverão de conferir o indispensável apoio a esta propositura, rogamos a Vossa Excelência e pares emprestar a valiosa e indispensável colaboração no encaminhamento da matéria.

Atenciosamente,

Veridiano Pereira de Sales
VERIDIANO PEREIRA DE SALES
PREFEITO DO MUNICÍPIO

*Á Exma. Sra.
MARINES DE OLIVEIRA CARNEIRO
Presidente da Câmara Municipal de Banabuiú
N E S T A*