

LEI Nº 946/2011, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2011.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE AQUIRAZ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE AQUIRAZ, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O parcelamento do solo no Município de Aquiraz é a divisão da terra em unidades independentes com vista à implantação de atividades urbanas.

Parágrafo Único. Compõe o solo urbano para efeitos de parcelamento:

I - Gleba – é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

II - Quadra – é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículo e/ou pedestres, podendo ter como limites as divisas deste mesmo loteamento.

III - Lote – é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, e com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano por pessoas física ou jurídica seja de natureza privada ou pública, somente poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento de glebas, após prévia autorização do órgão municipal competente a quem cabe aprovar os respectivos projetos.



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

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

Art. 3º. Para fins de uso do solo, ainda, serão admitidos:

I - Arruamento;

II - Desdobro;

III - Reloteamento;

IV – Remembramento;

V – Regularização Fundiária, regulamentada em lei especial.

§ 1º. Arruamento é a abertura de via em terreno já parcelado na forma da lei.

§ 2º. Desdobro é a subdivisão de lote originário de loteamento.

§ 3º. Reloteamento é a modificação total ou parcial do loteamento que implique em modificação do arruamento aprovado e implantado, e em nova distribuição das áreas resultantes, sobre a forma de lotes ou fração ideal.

§4º. Remembramento é o reagrupamento de lotes pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes.

Art. 4º. É permitido o parcelamento do solo, para fins de uso e edificação, dentro do perímetro urbano de Aquiraz em conformidade com a lei N°. 9785, de 29 de janeiro de 1999, exceto:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30º (trinta graus), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;



- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica e de preservação do patrimônio cultural;
- VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII - em terrenos que não façam frente para logradouro público constante de planta do sistema cartográfico municipal, ou aquele reconhecido pelo órgão competente;
- VIII - Em áreas de domínio ou servidão, relativas a rodovias, ferrovias e redes de alta tensão;
- IX - No topo de morros, montes, montanhas e serras;
- X - Em áreas florestadas;
- XI - Em áreas marginais aos cursos d'água, dentro dos limites definidos em conformidade com a legislação ambiental:
- a) 30,00m (trinta metros) em faixa marginal para os cursos d'água de menos de 10,00m (dez metros) de largura, desde o seu nível mais alto de cheia;
 - b) 50,00m (cinquenta metros) em faixa marginal para os cursos d'água que tenham de 10,00m (dez metros) a 50,00m (cinquenta metros) de largura, desde o seu nível mais alto de cheia;
 - c) 100,00m (cem metros) em faixa marginal para os cursos d'água que tenham de 50,00m (cinquenta metros) a 200,00m (duzentos metros) de largura, desde o seu nível mais alto de cheia;
 - d) Nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros) de largura.
 - e) A menos de 30,00m (trinta metros) das margens de maior cheia das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais.

Parágrafo Único. Deverão ter parecer do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - COMUM os projetos de parcelamentos dos terrenos de que trata incisos I, II, III e VI deste artigo.

Art. 5º. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer as normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia do órgão competente.

Art. 6º. A aprovação do loteamento fica condicionada ao enquadramento nos dispositivos desta lei relativos a loteamentos.



Art. 7º. Todo parcelamento, deve ser, obrigatoriamente, integrado à estrutura urbana existente, mediante a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes e projetados, e submetido às diretrizes da municipalidade através dos seus órgãos competentes.

Art. 8º. Os parcelamentos situados em áreas limítrofes do Município e que pertençam a qualquer município limítrofe ao Município de Aquiraz, deverão ser submetidos ao Município de Aquiraz e/ou ao município limítrofe a que também pertença.

Art. 9º. É permitido parcelar uma gleba em mais de uma das formas de parcelamento do solo instituídos nesta Lei, desde que se aplique, para cada uma delas, os padrões correspondentes.

Art. 10. Em todo parcelamento deve ser garantida a proteção dos caminhos naturais das águas constantes dos vales secos e úmidos.

CAPÍTULO II

DOS CONDICIONANTES PARA A ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 11. A elaboração de projeto de parcelamento será precedida de consulta prévia aos órgãos municipais competentes.

Art. 12. A elaboração de projeto de parcelamento e da execução das obras correspondentes, é de responsabilidade de profissional habilitado na forma da lei, que deverá apor sua assinatura e número de carteira do CREA em todas as peças constantes do projeto de parcelamento.

Art. 13. Os projetos de loteamento deverão atender aos seguintes requisitos:

I - as quadras terão dimensões mínimas de 50,00m (cinquenta metros) e máximas de 250,00m (duzentos e cinquenta metros);

II – a concordância dos alinhamentos das linhas laterais das quadras será feita por chanfro com dimensão mínima de 5,64m (cinco metros e sessenta e quatro centímetros) - dimensão da hipotenusa do triângulo retângulo que tem lados iguais a 4,00m (quatro metros) e vértice no encontro das linhas laterais da quadra, conforme figura 2 do Anexo 1 da presente Lei;

III - os lotes terão áreas e dimensões mínimas determinadas para cada zona, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo - Anexo 1;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;



V - as redes de serviços previstas para os projetos de loteamento deverão compatibilizar-se com as redes de serviço público já existentes ou em projetos.

VI - os lotes posicionados nas esquinas das quadras terão a testada mínima acrescida da dimensão do recuo frontal estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 14. Quando do parcelamento em loteamento será doado ao Município um percentual de no mínimo 45% (quarenta e cinco por cento) da área total da gleba, composta pelo sistema de circulação, implantação de equipamentos comunitários e urbanos, espaços livres de uso público e fundo de terras, devendo o referido percentual ser composto de um mínimo de 15% (quinze por cento) destinado a áreas livres – parques e jardins, um mínimo de 5% (cinco por cento) destinado a áreas que serão ocupadas por equipamentos públicos – de saúde, educação, cultura e lazer e um mínimo de 5% (cinco por cento) para o fundo de terras.

§ 1º. Em projetos de condomínios turísticos não existe doação para o fundo de terras e o percentual de que trata este artigo passa a ser de 35% (trinta e cinco por cento), podendo ser flexibilizado na distribuição de cada uso. O percentual mínimo de 5% (cinco por cento) destinado aos equipamentos públicos poderá ser localizado fora do empreendimento, desde que em área(s) aceita(s) pelo Poder Municipal e atenda(m) plenamente às necessidades a que se destina o seu uso.

§ 2º. Em projetos de condomínios residenciais de pequeno porte será destinado o mínimo de 20% (vinte por cento), da área total do terreno para as áreas livres de circulação e de uso comum para jardins, acessos e equipamentos de lazer e recreação.

§ 3º. Um mínimo de 20% (vinte por cento) para os espaços destinados ao sistema de circulação constituído do sistema viário básico e das vias locais;

§ 4º. Nos empreendimentos projetados em terrenos caracterizados como glebas ou em quadras não parceladas em lotes, que tenham pelo menos um dos seus limites com dimensões superiores a 250m (duzentos e cinquenta metros) ou área total superior a 12.500m² (doze mil e quinhentos metros quadrados), independente de outras exigências feitas na análise especial, deverá ser doada ao Município, a critério do poder público municipal, uma área de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno, destinada à implantação de equipamentos públicos, que poderá ser localizada fora do empreendimento, desde que em área(s) aceita(s) pelo poder municipal e atenda(m) às necessidades a que se destina o seu uso.



Art. 15. Nos processos de parcelamento é obrigatório a reserva de área para atender as previsões de alargamento, prolongamento, e implantação de novas vias estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo para o Sistema Viário Básico - SVB.

§1º. Entende-se por Sistema Viário Básico do Município de Aquiraz o conjunto de vias que, de forma hierarquizada, e articulado com as vias locais viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.

§ 2º. As vias que compõem o Sistema Viário Básico - SVB, são as integrantes da Lei de Sistema Viário de Aquiraz.

Art. 16. As áreas destinadas a espaços livres terão, obrigatoriamente, as localizações definidas previamente pelo órgão competente.

Parágrafo Único. O Poder Público poderá recusar as áreas indicadas no projeto, apontando, neste caso, outras áreas.

Art. 17. As áreas livres deverão ser localizadas e dimensionadas de modo a:

I - preservar os recursos naturais e paisagísticos do Município aproveitando ao máximo as plantas de porte arbóreo e a vegetação representativa do sítio natural;

II - complementar áreas livres existentes, contíguas à área a ser parcelada;

III - não ficar contígua a lotes, exceto quando a área total a ser doada for inferior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

IV - não ficar ao longo de vias, exceto quando contiverem massas vegetais significativas, e quando for possível inscrever um círculo com raio mínimo de 5,00m (cinco metros);

V - estar contidas em um só perímetro, podendo ser divididas somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 2.500,0m² (dois mil e quinhentos metros quadrados). exceto quando complementar áreas livres na conformidade do inciso II deste parágrafo;

VI - em seu traçado, comportar no mínimo um círculo de 5,00m (cinco metros) de raio quando se localizar em confluência de vias, não sendo contabilizados os espaços que não atendam esta condição.

Parágrafo Único. Nos condomínios e complexos turísticos a distribuição das áreas livres será analisada como Projeto Especial, levando-se em conta todos os aspectos que regem o conceito de implantação dos equipamentos sem, no entanto, deixar de observar o que preceitua o Artigo 14 desta lei.



Art. 18. As áreas livres de destinação pública do parcelamento do solo, na forma de desmembramento, poderão ser lindeiras aos lotes.

Art. 19. As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários deverão ser localizadas e dimensionadas de modo a:

I - não serem atravessadas por cursos d'água, valas, córregos, riachos e similares;

II – permitirem a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 30m (trinta metros) e não poderão ter ângulo interno inferior a 30° (trinta graus).

III - estarem contidas em um só perímetro, podendo ser divididas somente quando cada parcela resultante possuir área mínima de 2.000,0m² (dois mil metros quadrados).

IV – não serem divididas em mais do que três áreas quando a gleba a ser parcelada for inferior ou igual a 30,00ha (trinta hectares).

Art. 20. As áreas destinadas a espaço livre de uso público e as destinadas a equipamentos urbano e comunitário, poderão ser realocizadas e permutadas por outra área desde que, cumulativamente, satisfaçam as condições:

I - sejam dimensionadas com base nos padrões urbanísticos;

II - forem inadequadas às finalidades públicas previstas, na área do empreendimento;

III - seja conveniente suas realocações.

§1º. As áreas a serem permutadas devem ter valores comerciais equivalentes.

§2º. As áreas serão descritas e caracterizadas no projeto e memorial descritivo do loteamento, como gleba ou lotes, para serem objeto de permuta.

Art. 21. A critério exclusivo do órgão competente as áreas destinadas a espaço livre de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários poderão ser unificadas para uso de área livre desde que:

I - sejam áreas diminutas e uma delas seja inadequada às finalidades públicas;

II - mantenham a soma dos percentuais estabelecidos para as respectivas áreas.

Art. 22. O sistema de circulação para a gleba a ser parcelada deverá atender as diretrizes estabelecidas pelo órgão municipal, observando as seguintes disposições:

I - qualquer via a ser aberta será enquadrada em uma das categorias constantes do Anexo 02 da Lei do Sistema Viário.



II - as vias deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes, aprovadas ou projetadas;

III - as vias deverão em regra, ligar dois logradouros, podendo, entretanto ser aceito projeto de ruas terminando em praça de reversão (cul-de-sac), desde que o comprimento não exceda de 250,00m (duzentos e cinqüenta metros) e que a praça permita inscrever um círculo de diâmetro igual ou superior a 18,00m (dezoito metros).

IV - A concordância dos alinhamentos de dois logradouros será feita por curva de raio mínimo igual a 6,00m (seis metros), conforme figura 1 do Anexo 01 da presente Lei.

§1º. As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para as vias de circulação são as constantes dos Anexos 02 da Lei do Sistema Viário.

§2º. Nos projetos de parcelamento para construção de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, serão permitidas vias de circulação de pedestres, com largura igual ou superior a 10% (dez por cento) do comprimento da quadra, observado o mínimo de oito metros

Art. 23. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento) e a declividade mínima de 0,5% (meio por cento).

§ 1º. Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa máxima poderá atingir até 15% (quinze por cento) nas vias de circulação em trechos não superiores a 100,00 m (cem metros).

§ 2º. Para as vias de circulação ou trecho de via em que se tenham de vencer diferenças de nível correspondentes a declividades superiores a 15% (quinze por cento), o órgão municipal competente determinará as condições a serem adotadas, em cada caso.

Art. 24. O poder executivo poderá, complementarmente, exigir em cada parcelamento a reserva de área "non aedificandi" destinada à implantação de equipamentos urbanos.

Art. 25. A reserva de faixa "non aedificandi" é obrigatória, ao longo das águas correntes e dormentes, como também ao longo das faixas de domínio das ferrovias, rodovias, dutos e canais de abastecimento d'água e linhas de transmissão de energia e linhas de comunicação, de acordo com as exigências das Legislações específicas.

Art. 26. As áreas "non aedificandi" não poderão ser incluídas nos percentuais mínimos às doadas ao Município, estabelecido no Artigo 14 da presente Lei.



Parágrafo Único. Para a área referida no item “a” do Artigo 14 será admitida sua localização em área "non aedificandi" até o limite máximo de 40% (quarenta por cento) da área destinada a espaço público, ou seja 6,0% (seis por cento) da área total a ser parcelada.

Art. 27. O loteador fica obrigado a executar o sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes do loteamento ou desmembramento, sistema de drenagem de águas pluviais, obras d'arte, arborização, sistema de abastecimento d'água, energia e solução viável para o esgotamento sanitário.

§1º. §1º - no caso de solução para o esgotamento sanitário ser o de fossa séptica e sumidouro, ou vala de infiltração, ou vala de filtração, deverá ser apresentado teste de absorção do terreno por amostragem, atingindo as áreas de mais baixo nivelamento em numero de perfurações de acordo com a Norma Brasileira pertinente. (NBR 7229, ou outra que venha a sucedê-la).

§2º. Nos loteamentos com mais de 1.000 (mil) lotes, o Município deverá exigir do loteador, além do estabelecido no “caput” deste Artigo, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tendo em vista a dimensão da área a ser loteada.

§3º. No caso de loteamentos em glebas totalmente fora da faixa compreendida pelo Oceano Atlântico e a linha imaginária distante 1.000,00 m (mil metros) do eixo da rodovia CE-040 pelo lado direito no sentido ponte-nascente, bem como fora das faixas de 1.000,00 m (mil metros) do eixo da rodovia BR-116, 1.000,00 m (mil metros) da estrada Jibóia-Euzébio (estrada do Câmara) e 1.000,00 m (mil metros) do limite Aquiraz-Horizonte e, ainda, fora do perímetro interno do distrito de João de Castro, não será obrigatório a implantação de sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Art. 28. O parcelamento do solo de uma gleba, quando não abranger a totalidade de sua área, não será permitido se a gleba remanescente for igual ou inferior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 29. As modificações ou ampliações das vias componentes do sistema viário básico e constante da planta oficial, bem como o prolongamento e execução de vias projetadas, com vista a dar continuidade ao sistema viário, não se caracteriza como loteamento quando for feito pela municipalidade.

§1º. As áreas decorrentes da ação da municipalidade descrita neste artigo sobre terrenos não parcelados poderão ser deduzidas do percentual a ser doado quando do seu parcelamento,



caso a municipalidade não tenha desapropriado e ficará gravado no registro público e no órgão competente incumbido do controle do patrimônio municipal.

§2º. Os terrenos remanescentes, que resultarem da ação da municipalidade descrita neste artigo, com área inferior a 12.500,00 m² (doze mil e quinhentos metros quadrados), ficam isentos da doação de áreas quando do seu parcelamento ou ocupação.

§3º. Os terrenos remanescentes, que resultarem da ação da municipalidade descrita neste artigo com área superior a 12.500,00 m² (doze mil e quinhentos metros quadrados), ficam obrigados, quando do seu parcelamento ou ocupação, salvo de uma única unidade habitacional, à doação de áreas nos percentuais exigidos para a forma de parcelamento a que estiver sujeito.

§4º. Na ampliação ou alteração de vias, constantes neste artigo, o município desapropriará integralmente os terrenos cuja área alvo da intervenção for maior que 40% (quarenta por cento) do total do terreno. Caso a área necessária para intervenção da via for inferior a 40% (quarenta por cento), o valor da indenização será proporcional à área utilizada.

Art. 30. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento, em especial as que se referem a:

I - dimensões de lotes;

II - exigências relativas à Análise de Orientação Prévia – AOP e Aprovação Definitiva por parte do órgão municipal competente.

Art. 31. Em função de sua finalidade e de acordo com o zoneamento do Município ficam os loteamentos e condomínios classificados nas seguintes categorias:

I - Loteamento residencial - Aqueles destinados à edificação de residências e de atividades que lhes servem de apoio.

II - Loteamento de interesse social - aqueles destinados à implantação de conjuntos habitacionais de interesse social em que os padrões urbanísticos são fixados, especialmente para fomentar a construção de habitação para a população de baixa renda;

III - Loteamentos não residenciais - aqueles destinados a abrigar em uma mesma área atividades comerciais, industriais ou de serviços e atividades que lhes servem de apoio.

IV – Condomínios Residenciais Horizontais – empreendimentos destinados a abrigar em uma mesma área as atividades relacionadas à moradia em múltiplas unidades independentes e horizontais.



V – Condomínios Turísticos – empreendimentos destinados a abrigar em uma mesma área atividades relacionadas à hotelaria e hospitalidade em consórcio com outros usos, tais como: residências uni e multifamiliares, equipamentos esportivos, de lazer, de comércio, culturais, religiosos, entre outros.

VI – Condomínios não residenciais - empreendimentos destinados a abrigar em uma mesma área atividades comerciais, industriais ou de serviços e atividades que lhes servem de apoio em edificações isoladas ou conjugadas.

VII – Condomínios Residenciais de Pequeno Porte – empreendimentos, com área máxima de 12.500,00m² (doze mil e quinhentos metros quadrados), compartilhando infra-estrutura de lazer e vias internas de circulação, constituído por edificações unifamiliares (casas ou residências geminadas e duplex) com implantação isolada no lote ou por edificações multifamiliares verticalizadas (conjunto de prédios).

§1º. Os loteamentos residenciais e não residenciais obedecerão aos índices urbanísticos previstos para a zona em que estiverem inseridos, o disposto no Anexo 1 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Parâmetros de Ocupação Urbana).

§2º. Os condomínios não residenciais obedecerão aos mesmos critérios adotados para os condomínios residenciais horizontais (Capítulo IV), no que diz respeito ao parcelamento do solo, levando em conta o disposto no Anexo 1 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Parâmetros de Ocupação Urbana).

§3º. Os condomínios turísticos serão sempre analisados em caráter especial segundo as diretrizes constantes no Capítulo V desta lei.

§4º. Os condomínios residenciais de Pequeno Porte ficam livres da doação de terras devendo em seu projeto destinar o mínimo de 20% para áreas livres de circulação e lazer, obedecerão aos índices urbanísticos e dimensões mínimas dos lotes previstos para a zona em que estiverem inseridos.

Art. 32. Os parcelamentos situados em Área Especial de Interesse Social destinados especificamente à população de baixa renda terão padrões urbanísticos específicos, estabelecidos após estudos feitos pelo Poder Municipal.

CAPÍTULO III

DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO



SEÇÃO I
DA ANÁLISE PRÉVIA

Art. 33. A aprovação do projeto de loteamento será precedida de requerimento de Análise Prévia - AP, junto ao órgão municipal competente instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II - no mínimo duas cópias de planta de levantamento planialtimétrico da área objeto do pedido, devidamente assinado por técnico competente em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, com curvas de níveis de, no máximo, metro em metro, indicando com exatidão:

- a) malha de coordenadas com precisão compatível com a escala.
- b) os limites da área com relação aos terrenos vizinhos;
- c) situação da área em relação às vias públicas já existentes, com eixos, ângulos, cotas de largura e distâncias, indicação de meio-fio e alinhamentos;
- d) todas as construções que estiverem dentro da área a lotear;
- e) bosques, morros, dunas, cursos d'água, lagos, lagoas, açudes, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações ou qualquer acidente geográfico, assim como as árvores existentes na área.

III - memorial descritivo do levantamento planialtimétrico devidamente assinado por profissional habilitado;

IV - no mínimo duas cópias de planta de situação da área em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, que dê perfeito reconhecimento e localização da área objeto do pedido;

V - certidão de propriedade atualizada da área;

VI - comprovante de quitação do IPTU.

Art. 34. A fixação das diretrizes pelo Município, constará de:

I - enquadramento da gleba a ser loteada respectiva, com a conseqüente indicação dos padrões urbanísticos exigidos de acordo com a categoria do loteamento.

II - localização de área livre, institucional com o percentual exigido.



III - definição, caracterização, dimensionamento, direcionamento e localização do traçado de vias de circulação existentes e projetadas de interesse do Município.

IV - definição, caracterização, dimensionamento e localização de faixas "non aedificandi".

V - outras informações julgadas necessárias, em especial aquelas de que trata o art. 13 da Lei Federal nº 9785, de 29 de janeiro de 1999.

Parágrafo Único. As diretrizes terão validade por 12 (doze) meses a contar da data de expedição da Análise Prévia - AP.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO

Art. 35. Para a solicitação de aprovação e autorização para execução das obras de loteamento, o interessado deverá apresentar:

I - requerimento assinado pelos proprietários;

II - título atualizado de propriedade do imóvel;

III - certidão negativa de débitos para com o IPTU;

IV - documento oficial expedido pela entidade governamental comprometida com a construção do Conjunto Habitacional de Interesse Social, quando for o caso, certificando estar o projeto de acordo com suas normas e enquadramento acompanhado das plantas do projeto devidamente identificadas;

V - no mínimo quatro cópias do projeto em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, com a aprovação preliminar do Município, contendo:

- a) malha de coordenadas com a precisão compatível com a escala;\
- b) limites da área com relação aos terrenos vizinhos;
- c) curvas de nível do terreno de metro a metro, pelo menos;
- d) praças, parques, áreas verdes existentes nos loteamentos vizinhos;
- e) vias de circulação;
- f) quadras - dimensões, áreas e identificação;
- g) áreas verdes, áreas institucionais e fundo de terra;



h) quadro de áreas com os respectivos percentuais;

VI - perfis longitudinais e secções transversais das vias em escala horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;

VII - no mínimo quatro cópias do projeto do sistema de escoamento de águas pluviais, obedecidas as normas específicas;

VIII - no mínimo quatro cópias do projeto de meio-fio, sarjetas e pavimentação com tratamento mínimo em pedra tosca, obedecidas normas e padrões do Município, na escala 1:1000, contendo dimensões, identificação dos lotes e quadras;

IX - memorial descritivo e justificativo de cada projeto que deverá conter obrigatoriamente o seguinte:

- a) a descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c) quadro indicando a quantidade e área das quadras, dos lotes e das áreas verdes e institucionais;
- d) quadro resumo indicando a área total da gleba e os percentuais relativos ocupados com lotes, áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário e área destinada ao Fundo de Terras Públicas de que trata esta lei;
- e) descrição dos lotes, conforme exigências cartoriais;
- f) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- g) a enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

X – apresentação da solução de esgotamento sanitário com todas as peças técnicas necessárias conforme o tipo de solução adotada;

XI – anotação de responsabilidade técnica (ART) junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA de todos os projetos técnicos e do levantamento planialtimétrico;



§1º. Os projetos específicos apresentando as soluções para o sistema de abastecimento d'água, rede elétrica, drenagem pluvial, pavimentação, rede de distribuição de energia e esgotamento sanitário. Nos casos de rede coletora integrada à rede pública deverão ter a aprovação das concessionárias competentes.

§2º. Todos os projetos deverão estar assinados por profissional habilitado e pelo proprietário, ou seu representante legal.

§3º. Nos loteamentos localizados integralmente fora das faixas e perímetros definidos no § 3º do Art. 27, a pavimentação das ruas poderá ser em piçarra compactada, com meios fios de pedra ou de concreto.

Art. 36. É de responsabilidade exclusiva do loteador a implantação de todas as obras constantes dos projetos aprovados que serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos competentes.

§1º. Quando as obras relativas ao sistema de circulação, constantes do projeto do loteamento, incluírem via pertencente ao sistema viário básico do município, poderá ser delimitada a parte da obra que for destinada ao loteador executar, reservando-se ao município a parte que lhe couber, ficando a conclusão de acordo com as prioridades do planejamento municipal.

§2º. O prazo de execução das obras do loteamento constará no alvará sendo determinado pelo poder público, considerando o volume das obras requeridas e não poderá exceder três anos a contar da expedição da licença.

§3º. Se findo o prazo a obra estiver iniciada e não concluída, o interessado deverá requerer prorrogação deste prazo que não excederá o limite de 1/3 (um terço) do limite do prazo anterior.

Art. 37. O Município poderá receber como garantia do compromisso de execução das obras de infraestrutura, de acordo com o que dispõe o art. 18, V, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro garantia.



§1º. A garantia terá valor equivalente ao custo orçado das obras, aceita pelos órgãos técnicos municipais.

§2º. A garantia prestada poderá ser liberada a critério do órgão fiscalizador à medida que as obras forem executadas, segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§3º. Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de vias, praças, parques, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas "non aedificandi" constantes do projeto de loteamento.

§4º. Fica dispensada a prestação de garantia, prevista neste artigo na implantação de Conjuntos e Assentamentos Habitacionais de Interesse Social, pelo Município.

Art. 38. Terminadas as obras correspondentes ao plano, cabe ao interessado requerer a aprovação final, para aceitação do loteamento, dos logradouros e áreas públicas mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelos proprietários;

II - no mínimo três cópias do projeto de arruamento aprovado;

III - no mínimo três cópias do plano de loteamento em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão, assinadas pelos proprietários e profissionais, obedecido o plano de arruamento aprovado contendo cotas das linhas das quadras, as cotas de todas as linhas divisórias de lotes;

IV - memorial descritivo dos lotes, das áreas verdes, institucionais, vias e fundo de terras;

V - uma via de original copiativo do projeto e arquivo digital editável com todas as peças do projeto.

Art. 39. As peças gráficas, memoriais referentes aos projetos de loteamentos e desmembramentos não poderão sofrer rasuras em sua versão final para fins de aprova.

Art. 40. Fica o proprietário obrigado a submeter o loteamento ou plano de arruamento aprovado ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, de acordo com a Lei Federal nº 9785, de 29 de janeiro de 1999.

§1º. Desde a data do registro do loteamento passam a integrar o Patrimônio do Município as vias de circulação, as áreas livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.



§2º. O Patrimônio do Município, citado no parágrafo anterior, em loteamentos já implantados só poderá ser alterado através de lei específica de desafetação.

Art. 41. O Município promoverá a notificação do loteador quando se verificar que o loteamento não se acha registrado ou regularmente executado.

Parágrafo único. Se desatendida pelo loteador a notificação, poderá o Município regularizar o loteamento, na forma da Lei Federal Nº 9785, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 42. O projeto de desmembramento será submetido à aprovação da municipalidade obedecendo às diretrizes firmadas na Análise Prévia - AP e as normas do órgão competente, com os seguintes documentos.

I - Análise Prévia – AP;

II - título atualizado de propriedade do imóvel;

III - certidão negativa de débitos para com o IPTU;

IV - no mínimo quatro cópias em escala apropriada que permita a perfeita leitura e compreensão do projeto indicando os lotes resultantes do projeto, cotados em todas as linhas divisórias, as áreas livres (praças, jardins) e áreas para equipamentos comunitários e urbanos, caso seja necessário;

V - memorial descritivo dos lotes das áreas verdes, institucionais, vias e fundo de terras;

Parágrafo Único. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber os dispositivos deste capítulo.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO E IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 43. A instalação de condomínios horizontais por unidades autônomas na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964 obedecerá ao disposto nesta lei.

Art. 44. O condomínio horizontal é formado por edificações ou conjunto de edificações residenciais autônomas entre si mantendo-se, o terreno, as circulações, os equipamentos e instalações comuns sem desmembramento das unidades constante na matrícula mãe do terreno.

Parágrafo Único. A implantação de condomínios horizontais no perímetro urbano de Aquiraz, verificadas as zonas permitidas conforme a lei de Uso e Ocupação do Solo, obedecerá aos seguintes requisitos:



I – as glebas o lotes terão testadas mínimas de 6,00m (seis metros) e máximas de 250,00m (duzentos e cinqüenta metros), exceção loteamento Porto das Dunas onde o a mínima é de 12m (doze metros).

II - ficam definidas como áreas comuns: a circulação e os acessos privativos à via pública, as vias internas de circulação e acesso às unidades privativas, as áreas destinadas à recreação, lazer e a equipamentos e instalações.

III – nos projetos deverão constar obrigatoriamente a implantação das diversas unidades no terreno (master-plan) e preferencialmente os projetos de arquitetura específicos de cada unidade. Caso seja apresentado somente o master-plan, a análise e aprovação por parte da prefeitura só se aterá a este dado, sendo que o alvará de construção não contemplará a construção das unidades. Estas só poderão ser construídas após análise e aprovação de cada uma delas individualmente.

Art. 45. A instituição de condomínio por unidades autônomas na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4591 de 16 de dezembro de 1964, poderá ocorrer:

I - em áreas parceladas resultantes de:

- a) loteamento;
- b) desmembramento;
- c) arruamento.

II - em áreas não parceladas a serem aprovadas de forma concomitante com o parcelamento pretendido.

Parágrafo Único. Ao inciso II deste artigo, aplicam-se as disposições inerentes à modalidade de parcelamento do solo pretendida.

Art. 46. É obrigatória a implantação, na instituição de condomínio por unidades autônomas, de redes de equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotos sanitários com solução única, telecomunicações e vias de circulação.

Art. 47. Quando as glebas ou lotes em que se pretenda a implantação do condomínio não forem servidos pelas redes públicas de água, esgoto, telecomunicações e energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios.



Parágrafo Único. A implantação das redes descritas neste artigo deve ser comprovada previamente mediante projetos técnicos elaborados e submetidos à aprovação dos órgãos responsáveis pelas análises dos projetos.

Art. 48. A instituição de condomínios por unidades autônomas obedecerá aos seguintes requisitos:

I – Terrenos terão sua análise e aprovação de acordo com dimensões de suas áreas de conforme gradação:

- a) Os terrenos até 20ha (vinte hectares) serão analisados e aprovados pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano ou órgão competente;
- b) Os terrenos de 20,01ha (vinte vírgula zero um hectares) até o máximo de 29,9ha (vinte e nove vírgula nove hectares) serão aprovados mediante decreto municipal;
- c) Os terrenos de que, por ventura, ultrapassem a área de 29,9ha (vinte e nove vírgula nove hectares) serão objetos de análise especial e terão aprovação pela Câmara Municipal.

II – áreas livres de uso comum para jardins, acessos e equipamentos de lazer e recreação serão de:

- a) 20%(vinte por cento) no mínimo da área para terrenos até 12.500,00m².
- b) 20%(vinte por cento) no mínimo para terrenos entre 12.501,00m² a 30.000,00m² acrescidos de 5% de doação para o Fundo de Terra;
- c) 20%(vinte por cento) no mínimo para terrenos entre 30.001,00m² a 100.000,00m² acrescidos de 5% de doação para o Fundo de Terra e 5% de área institucional;
- d) para terrenos entre 10,01ha acima 29,9ha – no mínimo 45% (quarenta e cinco por cento) da área total, composta pelo sistema de circulação, implantação de equipamentos comunitários e urbanos, espaços livres de uso público e fundo de terras, devendo o referido percentual ser composto de um mínimo de 15% (quinze por cento) destinado a áreas livres – parques e jardins; um mínimo de 20% (vinte por cento) para os espaços destinados ao sistema de circulação constituído do sistema viário básico e das vias locais; um mínimo de 5% (cinco por cento) destinado a áreas que serão ocupadas por equipamentos públicos – de saúde, educação, cultura e lazer e um mínimo de 5% (cinco por cento) para o fundo de terras.

III - acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e pedestres e vias de circulação interna com caixa de rolamento com largura não inferior a 6,00m (seis metros) e passeios com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em ambos os lados;

IV - índices urbanísticos, adequação do uso pretendido à zona e estacionamento, conforme estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 49. Nenhum parcelamento em condomínio poderá bloquear a via do sistema viário de ligação das áreas que lhe são limítrofes.



Art. 50. Os condomínios poderão ser fechados a critério do empreendedor, obedecidas as seguintes disposições:

I - os condomínios fechados não poderão impedir sob qualquer forma, o acesso público às praias, margens de rios, lagoas, vias e demais áreas integrantes do patrimônio público, ou interromper a livre circulação ao longo das restingas do litoral.

II - para promover os acessos necessários às áreas acima discriminadas, poderá ser exigida via pública.

Art. 51. As obras relativas às instalações e áreas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§1º. O órgão municipal competente poderá autorizar a instituição do condomínio, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas desde que a previsão das cotas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas à área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, constem na escritura pública da respectiva área privativa.

§2º. A alteração das condições aprovadas e registradas dependerá de nova análise e aprovação do órgão municipal competente com emissão de alvará de construção mediante pagamento das taxas pertinentes.

§3º. O condomínio autorizado e o adquirente de cada unidade se obrigam a apresentar e aprovar projeto específico no órgão municipal competente com os índices urbanísticos aprovados para o condomínio.

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO E IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS TURÍSTICOS

Art. 52. A instalação de condomínios turísticos por unidades autônomas segue, em sua essência preceitos e dispositivos similares aos exigidos para os condomínios horizontais residenciais.

Art. 53. O condomínio turístico é caracterizado por um mix de edificações cuja âncora principal são os equipamentos hoteleiros que, dentro do mesmo empreendimento, estão associados a outros usos e equipamentos, tais como: conjunto de residências uni e/ou multifamiliares, equipamentos esportivos, equipamentos de lazer e entretenimento, de comércio e



serviços, centros de convivência, centros de conferências e convenções, equipamentos culturais, entre outros.

Parágrafo Único. A implantação de condomínios turísticos no perímetro urbano de Aquiraz, verificadas as zonas permitidas conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo, obedecerá aos seguintes requisitos:

I - as glebas ou lotes terão testadas mínimas de 30,00 m (trinta metros). Como se trata de equipamentos de análise especial, as dimensões máximas ficam em aberto.

II - ficam definidas como áreas comuns: a circulação e os acessos privativos à via pública, as vias internas de circulação e acesso às unidades privativas, as áreas destinadas à recreação, lazer e a equipamentos e instalações.

Art. 54. A instituição de condomínios turísticos por unidades autônomas na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4591 de 16 de dezembro de 1964, poderá ocorrer:

I - em áreas parceladas resultantes de:

- a) loteamento;
- b) desmembramento;
- c) aruamento.

II - em áreas não parceladas a serem aprovadas de forma concomitante com o parcelamento pretendido.

§1º. Os índices urbanísticos do condomínio turísticos obrigatoriamente serão mais restritivos que os da Zona em que está inserido.

§2º. Para a aprovação do condomínio turístico se faz necessário previamente a elaboração de um Plano Diretor de Zoneamento de todo o empreendimento. Este projeto de zoneamento deverá conter:

- a) malha de coordenadas com a precisão compatível com a escala;
- b) limites da área com relação aos terrenos vizinhos;
- c) curvas de nível do terreno de metro a metro, pelo menos;
- d) situação da área em relação às vias públicas já existentes, com eixos, ângulos, cotas de largura e distâncias, indicação de meio-fio e alinhamentos;



- e) bosques, morros, dunas, cursos d'água, lagos, lagoas, açudes, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações ou qualquer acidente geográfico, assim como as árvores existentes na área;
- f) vias de circulação;
- g) quadras - dimensões, áreas e identificação;
- h) áreas verdes e institucionais;
- i) localização das áreas específicas para cada equipamento a ser implantado;
- j) quadro de áreas especificando os seguintes quantitativos absolutos e percentuais:
 - área total do empreendimento;
 - área total de preservação permanente;
 - área do “lote”, taxa de ocupação, índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade e gabaritos para cada equipamento a ser implantado;
 - área e preservação permanente em cada “lote”, quando houver;
 - estimativa da área total a ser construída por cada equipamento;
 - no caso dos hotéis, a estimativa de UHs (unidades de hotelaria) a serem construídas por equipamento;
 - no caso das residências unifamiliares e multifamiliares a estimativa do número total de unidades por cada tipo;
 - população total no pico da ocupação;
 - densidade populacional por hectare.
- k) memorial descritivo do levantamento planialtimétrico devidamente assinado por profissional habilitado;
- l) secções transversais das vias em escala horizontal de 1:1000 e vertical de 1:100;
- m) memorial descritivo do empreendimento.

3º. O Condomínio Turístico aprovado e o adquirente de cada unidade autônoma se obrigam a apresentar e aprovar projeto específico no órgão municipal competente com os índices urbanísticos aprovados para o condomínio.



Art. 55. É obrigatória a implantação, na instituição de condomínio turístico por unidades autônomas, de redes de equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica, drenagem pluvial, esgotos sanitários, telecomunicações e vias de circulação.

Art. 56. Quando as glebas ou lotes em que se pretenda a implantação do condomínio não forem servidos pelas redes públicas de água, esgoto, telecomunicações e energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios.

Parágrafo Único. A implantação das redes descritas neste artigo deve ser comprovada previamente mediante projetos técnicos elaborados e submetidos à aprovação dos órgãos responsáveis pelas análises dos projetos.

Art. 57. A instituição de condomínios turísticos por unidades autônomas obedecerá aos seguintes requisitos:

I – o projeto de zoneamento fica livre para estipular para cada empreendimento suas respectivas taxas de ocupação e índices de aproveitamento, observando o que se segue:

- a taxa de ocupação geral do empreendimento não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) da área da gleba;
- o índice de aproveitamento geral do empreendimento não poderá ser maior que 1,0 (hum);
- a taxa de permeabilidade geral do empreendimento não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do total da gleba;
- a densidade populacional máxima calculada pelo pico da ocupação não poderá ser superior a 50pes/ha (cinquenta pessoas por hectare). Para o cálculo da densidade considera-se 02 (duas) pessoas para cada UH (unidade de hotelaria) e 1,5 (um vírgula cinco) pessoas para cada quarto das unidades habitacionais. Obtém-se o cálculo da densidade dividindo o número máximo de pessoas de todo o empreendimento pela área total do terreno.
- quando as unidades ou equipamentos estiverem inseridos em lotes pré-definidos, estes lotes deverão ter dimensões mínimas de 15,00 m (quinze metros) de frente por 25,00 m (vinte cinco metros) de profundidade.

II - acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e pedestres e vias de circulação interna com caixa de rolamento com largura não inferior a 6,00 m (seis metros) e passeios com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) em ambos os lados;



III – o cálculo do número de vagas de estacionamento para cada equipamento será conforme estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 58. Nenhum parcelamento em condomínio poderá bloquear a via do sistema viário de ligação das áreas que lhe são limítrofes.

Art. 59. Os condomínios turísticos poderão ser fechados a critério do empreendedor, obedecidas as seguintes disposições:

I - os condomínios fechados não poderão impedir sob qualquer forma, o acesso público às praias, margens de rios, lagoas, vias e demais áreas integrantes do patrimônio público, ou interromper a livre circulação ao longo das restingas do litoral.

II - para promover os acessos necessários às áreas acima discriminadas, poderá ser exigida via pública.

Art. 60. As obras relativas às instalações e áreas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§1º. O órgão municipal competente poderá autorizar a instituição do condomínio, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas desde que a previsão das cotas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas à área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, constem na escritura pública da respectiva área privativa.

§2º. A alteração das condições aprovadas e registradas dependerá de nova análise e aprovação do órgão municipal competente com emissão de alvará de construção mediante pagamento das taxas pertinentes.

CAPÍTULO VI

DO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA

Art. 61. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano promoverá a articulação do exercício do seu poder de polícia administrativa para o parcelamento do solo com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto neste artigo é facultado ao Executivo Municipal requisitar às Administrações Federal e Estadual diretrizes e orientação sobre assuntos de suas competências que contenham implicações com o parcelamento do solo no Município.



Art. 62. Os infratores das disposições desta lei no que concerne a obras e projetos, estão sujeitos às seguintes sanções:

- I. Advertência, com fixação de prazo para regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal através do órgão competente, e mediante solicitação justificada do interessado sob pena de embargo das obras do empreendimento.
- II. Multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e área do empreendimento em valor não inferior a R\$100,00 (cem reais) e não superior a R\$10.000,00 (dez mil reais).
- III. Embargo das obras nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação provisória do órgão competente da Administração Municipal, ou ainda, em desacordo com o projeto aprovado ou com inobservância das restrições existentes;
- IV. Demolição das obras, em não sendo possível a sua regularização;
- V. Proibição de contratar com o Município enquanto perdurar a infração.

Art. 63. A aplicação das penas contidas na presente Lei, não exclui a responsabilidade civil ou criminal a quem possa estar sujeito em especial as dispostas nos Arts 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 9785, de 29 de janeiro de 1999, devendo as autoridades encaminharem a competente ação civil ou penal, depois de imposição definitiva das penas administrativas, contidas nesta lei.

Art. 64. Decreto municipal especificará a aplicação das penalidades previstas neste capítulo.

CAPÍTULO VII

DAS DEFINIÇÕES

Art. 65. Para efeito de aplicação da legislação urbanística de Aquiraz, são adotadas as seguintes definições:

- I. **Acostamento** - Parcela da área de plataforma adjacente à pista de rolamento;
- II. **Alvará** - Documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;
- III. **Área Livre do Lote** - Superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;
- IV. **Área "Non Aedificandi"** - Área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em lei federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação;



- V. **Áreas Públicas** - São áreas de parcelamentos destinadas à circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público;
- VI. **Área para Uso Institucional** - Área destinada à implantação de equipamentos especiais;
- VII. **Bicicletário** - Estacionamento dotado de equipamento mínimo para manter uma bicicleta em posição vertical e acorrentada.
- VIII. **Calçada ou Passeio** - Parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres e de bicicletas quando este for dotado de ciclofaixa, segregada e em nível diferente à via, dotada quando possível de mobiliário urbano, sinalização e vegetação;
- IX. **Calçadão** - Parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, exceto quando dotado de ciclofaixa, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade;
- X. **Canteiro Central** - Espaço compreendido entre os bordos internos das pistas de rolamento, objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente;
- XI. **Canteiro Lateral** - Espaço compreendido entre os bordos externos das pistas expressas e o bordo interno da pista coletora objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente;
- XII. **Ciclofaixa** - Faixa exclusiva para bicicletas nas calçadas, passeios e calçadões ou contíguas às vias de circulação;
- XIII. **Ciclovía** - Via destinada, única e exclusivamente, à circulação de bicíclou ou seus equivalentes, não motorizados;
- XIV. **Densidade Bruta** - é a relação entre o número de habitantes e uma determinada área, inclusive ruas, áreas verdes e institucionais;
- XV. **Densidade Líquida na Quadra** - Relação entre o número de habitantes e a área da quadra total.
- XVI. **Divisa** - Linha limítrofe de um terreno;
- XVII. **Eixo da Via** - Linha imaginária que, passando pelo centro da via, é equidistante aos alinhamentos;
- XVIII. **Espaço Livre de Uso Público** - Percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a praças, parques, jardins para usufruto da população;



- XIX. **Faixa de Domínio de Vias** - Área que compreende a largura ou caixa da via acrescida da área "non aedificandi";
- XX. **Fundo de Terreno** - Divisa oposta à frente do lote.
- XXI. **Largura de uma Via** - Distância entre os alinhamentos da via;
- XXII. **Logradouro Público** - Espaço livre, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;
- XXIII. **Lote** - Parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de processo de parcelamento, com pelo menos uma das divisas lindeira à via pública;
- XXIV. **Meio Fio** - Linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento;
- XXV. **Play-Ground** - Área destinada para fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo;
- XXVI. **Profundidade do Lote** - Distância média entre a frente e o fundo do lote;
- XXVII. **Projeto** - Plano geral de edificações, de parcelamento ou de outras obras quaisquer;
- XXVIII. **Sistema Viário Básico** - Conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articuladas com as vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.
- XXIX. **Terreno Irregular** - É aquele cujas divisas não formam entre si quatro ângulos iguais de 90o graus.
- XXX. **Testada** - Distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote.
- XXXI. **Via de Circulação** - Espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e canteiro central.

CAPÍTULO VIII

DA CRIAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DO FUNDO DE TERRAS

Art. 66. Fica instituído o Programa de Formação de estoque de terras, de acordo com o disposto nesta lei.

Art. 67 - Caberá ao Poder Executivo implementar um programa de municipalização de terras, que objetivará a aquisição progressiva de áreas da Cidade de Aquiraz, através de permutas, transferências, doações, compras e desapropriações.



Art. 68 - O programa será operacionalizado com recursos do Fundo de Terras Públicas, e destinar-se-á, preferencialmente:

- a) à implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, principalmente à implantação de programas habitacionais e equipamentos de caráter social;
- b) à implementação de programas de infraestrutura e requalificação urbana em áreas de interesse social
- c) à implementação de projetos referentes ao programa de municipalização de terras; e
- d) a outros programas e projetos que atendam à função social da cidade, a exemplo de assentamentos populares.

Art. 69 – Anualmente o Chefe do Poder Executivo Municipal elaborará a proposta de investimentos do Programa de Formação de Estoque de Terras, observando o seguinte:

- a) Será dado amplo conhecimento à sociedade civil da proposta mencionada no caput deste artigo, através de publicação em jornal de grande circulação e divulgação pelos demais meios de comunicação;
- b) O programa de investimento deverá ser levado ao conhecimento do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - COMUM.
- c) O direito real de uso será individualizado, preservando formas coletivas de titulação e organização do espaço territorial;
- d) A urbanização do espaço coletivo ficará a cargo da Municipalidade;
- e) A concessão de direito real de uso resolver-se-á antes de seu termo, em favor da Administração, se o beneficiário transferir, transmitir ou ceder o imóvel a terceiros, a qualquer título, ou tomar-se proprietário de outro imóvel.

Art. 70. Os programas que venham a ser financiados com recursos do Fundo de Terras e os atos administrativos deles decorrentes obedecerão, dentre outros, aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, nos termos do art 37 da Constituição Federal.

Art. 71. Os programas, projetos e atividades que venham a ser financiados com recursos do Fundo de Terras deverão levar em conta as questões de gênero, etnia e geração, bem como aquelas de conservação e proteção ao meio ambiente.



Art. 72. Os investimentos com recursos do Fundo de Terras deverão priorizar, sempre que possível, as áreas cuja população haja se mobilizado para elaborar seus planos e projetos de desenvolvimento.

Art. 73. Os recursos do Fundo de Terras serão formados por doações de terras ou valores por parte dos proprietários/empreendedores na implementação de empreendimentos imobiliários, segundo regras previstas nesta Lei.

Art. 74. Ficam obrigados a doar ao Município o percentual de 5% (cinco por cento) da área total do terreno, destinado ao Fundo de Terras Públicas, todos os proprietários/empreendedores de loteamentos de qualquer dimensão, assim como os condomínios residenciais horizontais, residências multifamiliares, apart-hotéis e qualquer outro equipamento/empreendimento em terrenos caracterizados como glebas ou em quadras não parceladas em lotes, acima de 12.500,00m² (doze mil e quinhentos metros quadrados), excetuando os hotéis e condomínios turísticos.

Parágrafo Único. O proprietário/empreendedor poderá, após decisão motivada do Poder Público Municipal e mediante aprovação do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - COMUM, permutar a área correspondente ao percentual do Fundo de Terras por área de valor correspondente em outro local da área urbana, ou dar em dinheiro valor equivalente para ou, ainda, executar obras de requalificação urbana e/ou habitacional em áreas de interesse social no mesmo valor da doação. Art. 75. Os recursos financeiros que vierem a constituir o Fundo de Terra Públicas, serão utilizados na implantação e operacionalização dos programas e projetos por ele financiados e definidos nesta Lei.

Art. 75. É vedada a utilização de recursos do Fundo de Terra Públicas no pagamento de despesas com pessoal e encargos sociais a qualquer título, devendo os gastos da espécie ser suportados pelos órgãos ou pelas entidades a que pertencerem os servidores envolvidos com as operações do Fundo.

Art. 76. O Poder Público Municipal poderá ceder áreas para fins específicos de projetos de habitação coletiva, para cooperativas habitacionais e sindicatos de trabalhadores.

Art. 77. O Fundo de Terras Públicas, citado neste capítulo, será regulamentado através de decreto municipal.



CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 78. O processo administrativo referente à aprovação de projetos de parcelamento e licenciamento das obras será regulamentado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, observadas as seguintes normas gerais:

I - declaração municipal informativa da legislação de parcelamento em vigor e incidente nas zonas vigentes na data de sua expedição.

II - instituição de expediente administrativo para o procedimento de expedição e o registro dos seguintes atos:

a) análise de viabilidade da implantação do empreendimento em consonância com o estabelecido nesta lei, vigente nas zonas, da situação da gleba que se pretenda parcelar;

b) aprovação do projeto e licenciamento do empreendimento;

c) vistoria do empreendimento e concessão do Certificado de Conclusão.

III - adoção de documentos e gráficos padronizados, adequados à instrução do expediente administrativo referido no inciso II e ao registro de informações junto ao Município, pelas unidades técnicas de informações dos órgãos municipais competentes.

Art. 79. As obras referentes ao parcelamento, cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data da vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade.

Art. 80. Não caberá ao Município responsabilidade por erro de execução, pela diferença de área, em lotes e quadras de parcelamentos aprovados.

Art. 81. Serão examinados de acordo com esta lei e toda legislação urbanística de Aquiraz, na forma subsidiária, os processos administrativos cujos requerimentos hajam sido protocolados nos órgãos encarregados de sua aprovação a partir da data da vigência desta Lei.

Art. 82. Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, após ouvido o órgão técnico competente.

Art. 83. Ficam sujeitas às disposições desta Lei a execução de parcelamento, uso e ocupação do solo e de arruamentos de áreas públicas e particulares, bem como a realização de quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos e particulares, que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização físico-territorial do Município de Aquiraz.



Art. 84. São nulas de pleno direito as licenças e autorizações expedidas em desacordo com esta lei e em desacordo com as demais leis municipais, estaduais e federais, sujeitando-se o infrator à multa simples ou diária, interdição, embargo ou demolição da obra.

Art. 85. O parcelamento, por quaisquer das formas definidas nesta Lei, dependerão de prévio licenciamento do órgão municipal competente ou da Superintendência Estadual do Meio Ambiente - SEMACE, o qual somente poderá ser concedido:

- I. Após estudo do projeto, exame das alternativas possíveis e a avaliação de suas conseqüências ambientais, urbanas, econômicas e sociais;
- II. Mediante a indicação das restrições e medidas consideradas necessárias à salvaguarda do ecossistema regional.

Parágrafo Único. Em nenhuma hipótese, será concedido o licenciamento previsto neste artigo, quando se tratar de Áreas de Preservação Permanente definidas em Lei.

Art. 86. Por ocasião da realização do parcelamento, em qualquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas às zonas, microzonas e áreas de uso, aos padrões urbanísticos, índices urbanos de ocupação e ao sistema viário básico, definidos em Lei.

Art. 87. O projeto de parcelamento do solo, aprovado pelo órgão municipal competente deverá ser averbado no Registro de Imóveis competente.

§1º. A partir da inscrição no Registro de Imóveis, transferem-se ao patrimônio público municipal as áreas destinadas ao uso público: áreas verdes, institucionais, as áreas destinadas ao sistema viário público e ao Fundo de Terras.

§2º. A licença para construção nos lotes resultantes de parcelamento do solo somente será expedida mediante a prova de inscrição no Registro de Imóveis.

Art. 88. Na hipótese da área ocupada pelo sistema viário ser inferior ao percentual solicitado da área total da gleba, a diferença existente deverá ser acrescida ao mínimo da área reservada para as áreas verdes.

Art. 89. A área destinada ao uso institucional pode ser permutada por obra de infraestrutura, por equipamento público determinado na consulta prévia ou por contribuição ao Fundo de Terras Públicas desde que provado pelo seu órgão gestor.

Art. 90. Não serão destinadas às áreas institucionais, às áreas verdes ou ao Fundo de Terra as Áreas de Preservação Ambiental, constantes na Lei Federal 4.771/65 de 15 de setembro



de 1965 - Código Florestal ou Lei Federal que venha a substituí-lo, nem tão pouco as Faixas de Preservação das margens dos rios, das lagoas, as áreas de declive acentuada, as bordas de tabuleiro ou as florestas.

Art. 91. As Áreas de Reserva Florestal e Reflorestamento poderão coincidir com as Áreas de Preservação Permanente, áreas dos recursos hídricos e suas respectivas Faixas Marginais, Áreas de Domínio ou Servidão relativas a rodovias, ferrovias e redes de alta tensão e demais áreas “*non aedificandi*”, e todas as áreas descritas no Artigo 4 desta lei.

Art. 92. Caso as áreas destinadas pelo loteador ao sistema de circulação, equipamentos comunitários, reservas florestais, Fundo de Terras e áreas verdes sejam inadequadas, caberá ao órgão municipal competente indicar outras áreas.

Art. 93. Esta Lei ratifica o ordenamento da Lei 009/1980, de 11 de setembro de 1980, que considera 100% (cem por cento) do solo do município de Aquiraz como solo Urbano, sendo regulamentada por Decreto Municipal.

Art. 94. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIRAZ, AOS 22 DE DEZEMBRO DE 2011.



EDSON SÁ

Prefeito Municipal



ANEXO I



FIGURA 01

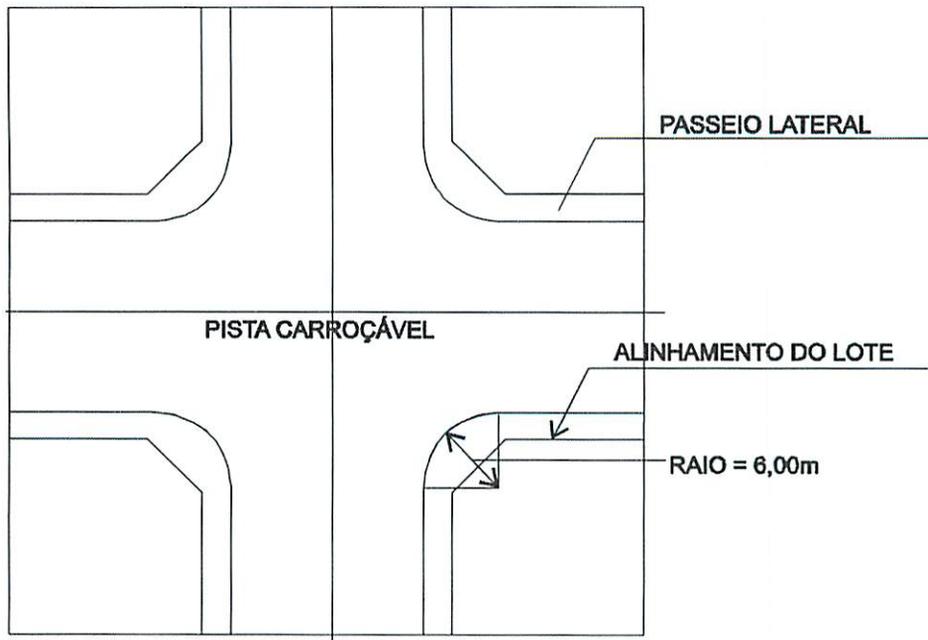


FIGURA 02

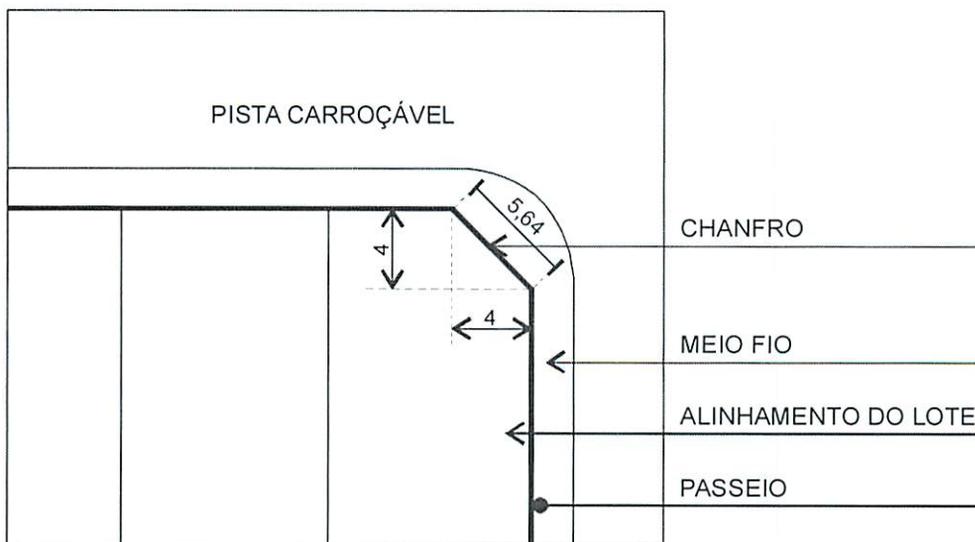
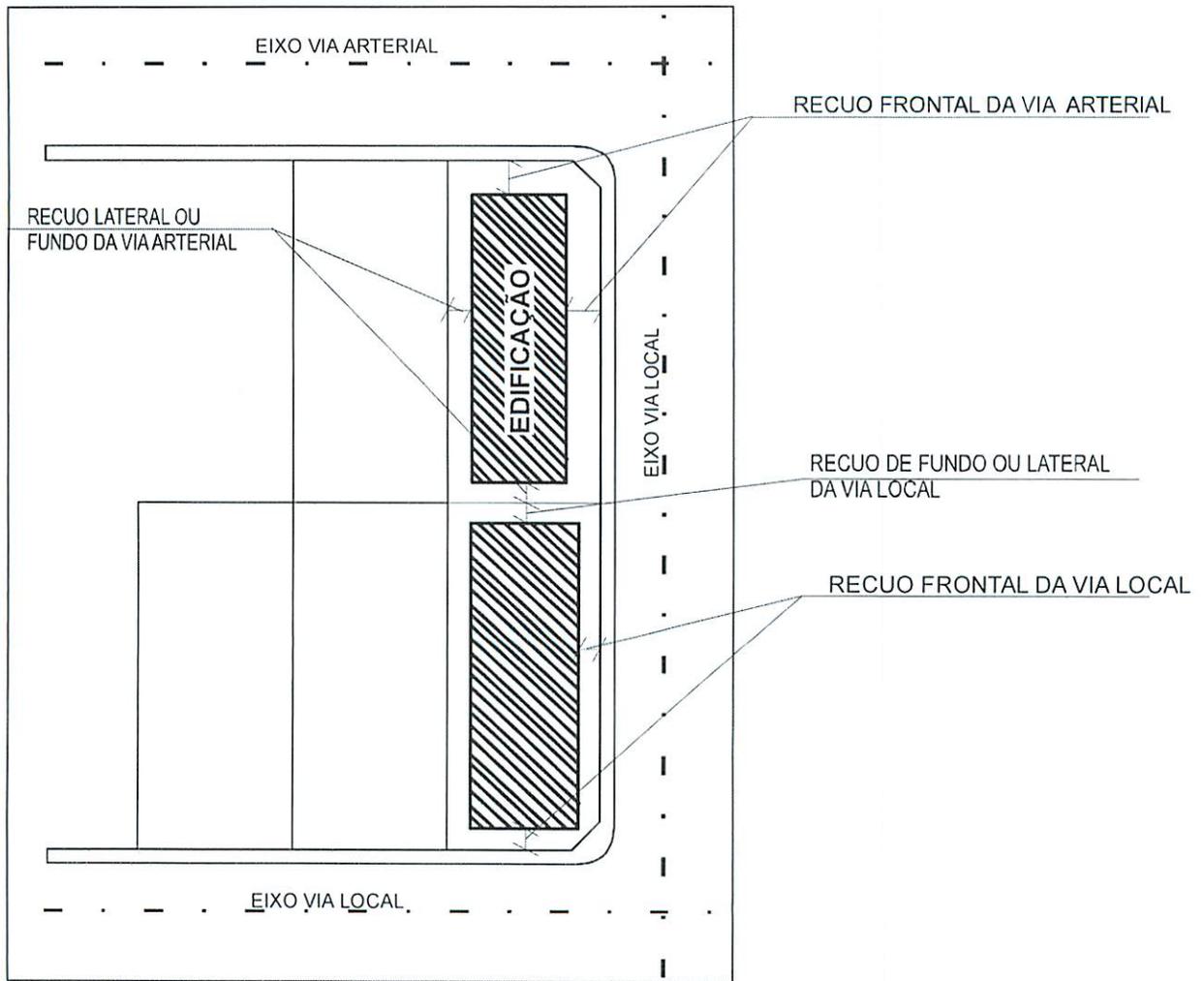


FIGURA 03



- FIGURA 03 -

