ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO DO GURGUÉIA DO PIAUÍ
CNPJ: 06.554.380/0001-92

ESTADO DO PIAUÍ
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE
REDENÇÃO DO GURGUÉIA - PI
APROVADO EM 15/06/20
PRESIDENTE

Projeto de Lei n.º 009/2020, de 09 de Março de 2020.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no **MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DO GURGUEIA - PIAUÍ.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE REDENÇÃO DO GURGUEIA – PI**, no uso de suas atribuições legais, com fundamento na Lei Orgânica do Município, Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE REDENÇÃO DO GURGUEIA** aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

Art. 1º – Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no **MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DO GURGUEIA**, tendo por objetivos:

I – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II – prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III – evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

IV – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 2º – Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – Alinhamento Predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II – Alvará: documento expedido pelo Poder Público Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III – Arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

IV – Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

V – Área de Fundo de Vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

VI – Área Institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

VII – Área Líquida Loteável: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

VIII – Área Verde: bosques de mata nativa representativos da flora do **MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DO GURGUEIA**, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

IX – Área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

X – Área Total do Parcelamento: é a área que será objeto de loteamento, ou desmembramento de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

XI – Desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes 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;

XII – Equipamentos Comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XIII – Equipamentos Urbanos: são as instalações de infra-estrutura urbana básica e outras de interesse público;

XIV – Espaços Livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XV – Faixa não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XVI – Fração Ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XVII – Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XVIII – Infraestrutura Básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;

XIX – Lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei, na zona em que se situe;

XX – Loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;

XXI – Profundidade do Lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXII – Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

XXIII – Remembramento ou Unificação: é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XXIV – Testada: dimensão frontal do lote;

XXV – Via de Circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XXVI – Caixa da Via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

XXVII – Pista de Rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

Art. 3º – O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Art. 4º – O parcelamento do solo urbano subordina-se às diretrizes dessa lei, da Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, quanto à destinação e à utilização das áreas parceladas, de modo a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

Parágrafo único – O Município não aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:

I – tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas;

II – a gleba se localizar em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal, sem originar situações que caracterizem degradação ambiental.

Art. 5º – O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na área urbana.

Art. 6º – Não será permitido o parcelamento do solo:

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 trinta por cento, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

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

V – em áreas de preservação ecológica;

VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII – onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável.

CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS
Seção I
Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 7º – Os projetos de parcelamento deverão ser desenvolvidos de forma a se obter conjuntos urbanos harmônicos, compatibilizando-se a superfície topográfica e o suporte natural com as diretrizes urbanísticas definidas no Plano Diretor e com as exigências desta Lei.

Art. 8º – Os loteamentos deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário e a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observado o disposto no § 1º deste artigo;

II – os lotes obedecerão as dimensões mínimas estabelecidas por regulamento, salvo quando os parcelamentos do solo se destinem a programas de habitação popular, caso em que seguirão as normas estabelecidas no § 7º deste artigo;

III – ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de, no mínimo, trinta metros de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso de água em épocas de inundação, limitada por uma via paisagística;

IV – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de quinze metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

V – as vias de loteamento deverão: a) articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas b) harmonizar-se com a superfície topográfica local;

VI – as quadras terão comprimento máximo de duzentos e vinte metros e mínimo de cinquenta metros;

VII – 5% (cinco) por cento dos lotes do loteamento, arredondando-se para o número inteiro imediatamente superior, quando do cálculo resultar fração, já deduzidas as áreas públicas referidas no inciso I deste artigo, deverão ser transferidos ao **MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DO GURGUEIA**, para utilização em programas de habitação popular e de interesse social.

§ 1º – A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I do caput deste artigo não poderá ser inferior a 35 % (trinta e cinco) por cento da gleba, sendo que:

I – 10% (dez) por cento, no mínimo, se destinarão a:

a) uso institucional;
b) espaços livres de uso público;
c) praças.

II – o restante do percentual incluirá as vias de circulação.

§ 2º – Consideram-se de uso institucional as áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, as quais:

I – não poderão estar situadas nas faixas "non aedificandi";

II – serão sempre determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo.

§ 3º – As áreas definidas nos incisos I, III, IV e VII do caput deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

§ 4º – O proprietário ou loteador poderá doar até cinquenta por cento da área a que se refere a alínea "a" do inciso I do § 1º deste artigo através da transferência ao Município da área total de mata situada no imóvel loteado, observada a proporção mínima de quatro partes de mata para cada parte de área devida ou fração.

§ 5º – As áreas de mata que integrem as referidas nos incisos III e IV do caput deste artigo não poderão ser computadas no cálculo referido no parágrafo anterior.

§ 6º – As áreas de preservação ambiental serão de propriedade do Município, não sendo computadas no cálculo dos percentuais referidos no § 1º deste artigo.

§ 7º – Quando o parcelamento do solo se destine a programas habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas que tratem da questão habitacional, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas, serão aplicados os seguintes parâmetros:

I – os lotes poderão ter área mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

II – a testada dos lotes deverá ser de, no mínimo, 8m (oito) metros, para unidades isoladas, e de 6m (seis) metros, para unidades geminadas;

III – poderá ser dispensada a execução de pavimentação asfáltica das vias públicas, de galerias de águas pluviais, de meio-fio, de pavimentação dos passeios e de rede coletora de esgotos, exigindo-se que as vias públicas tenham compactação do solo e uma camada de pedra britada;

IV – deverão ser implantadas redes de distribuição de água potável e de energia elétrica, com iluminação pública.

§ 8º – As vedações estabelecidas nos incisos do artigo 6º desta Lei aplicam-se, também, aos parcelamentos referidos no parágrafo anterior.

§ 9º – O disposto no inciso VII do caput deste artigo poderá ser atendido mediante a doação de lotes situados em outros loteamentos ou zonas, em número cujo valor total corresponda ao valor dos lotes originariamente devidos do imóvel parcelado, utilizando-se como parâmetro para a equivalência os respectivos valores venais constantes da planta de valores oficial do Município.

Seção II
Dos Condomínios Fechados Horizontais

Art. 9º – Os condomínios fechados horizontais poderão ter, em um mesmo lote, no máximo doze unidades habitacionais, sendo obrigatório o parcelamento do solo quando o condomínio exceder aquele número de unidades.

Parágrafo único – Na implantação de condomínios fechados horizontais deverão ser observadas as normas da legislação de zoneamento do uso e da ocupação do solo e do sistema viário, não sendo permitida a interrupção de vias existentes ou projetadas.

Art. 10 – As frações de terreno de uso exclusivo de cada unidade, correspondentes às frações ideais deverão ter, no mínimo, sessenta por cento das dimensões mínimas definidas para o parcelamento do solo nas respectivas zonas urbanas descritas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 11 – Os condomínios fechados horizontais deverão contemplar, no imóvel em que serão implantados, área para estacionamento de veículos, incluída na fração ideal.

Art. 12 – Ao ser registrado o condomínio fechado horizontal no Ofício do Registro de Imóveis, deverá ser especificado na respectiva matrícula o uso do imóvel somente para este fim.

Seção III
Do Projeto

Art. 13 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município a definição das diretrizes para o uso do solo, para o sistema viário e para os espaços livres das áreas reservadas para uso institucional e público, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

I – Licença Prévia da Secretaria Ambiental do Município, ou do órgão que o substituir, nos termos da legislação vigente;

II – Título de Propriedade do Imóvel;

III – Certidões Negativas de Tributos relativos ao Imóvel;

IV – Certidão Negativa, expedida pelo órgão competente da Municipalidade, declarando que nos loteamentos executados ou que estejam em execução, sob responsabilidade do loteador, no **MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DO GURGUEIA**, as obrigações constantes nos respectivos termos de acordo estejam cumpridas ou estejam dentro dos cronogramas aprovados;

V – 03 (três) vias da planta do imóvel na escala 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA - Piauí e no **MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DO GURGUEIA**, acompanhadas da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas, citando nominalmente todos os confrontantes;

b) localização dos mananciais, cursos de água e lagos;

c) curvas de nível de metro em metro;

d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro da área, com localização exata de todas as vias de circulação, no raio de trezentos metros de todas as divisas do parcelamento, áreas de recreação e locais de uso institucional;

e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

f) construções existentes;

g) serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

h) partes alagadiças, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras;

i) indicação do norte verdadeiro ou magnético;

j) outras indicações que possam ser necessárias à fixação de diretrizes.

VI – planta da situação da gleba em escala 1:10.000 com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis;

VII – requerimento, solicitando a expedição das diretrizes, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e pelo profissional técnico-responsável.

§ 1º – Quando a área a ser parcelada for parte de área maior, o proprietário ou seu representante legal deverá apresentar as plantas referidas nos incisos V e VI do caput deste artigo, abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 2º – O Município exigirá a extensão do levantamento planialtimétrico, ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou espigão mais próximo, sempre que, pela configuração topográfica, a mesma exerça ou receba influência de área contígua.

Art. 14 – A denominação dos loteamentos deverá ser submetida à homologação da Municipalidade, após consulta ao ofício imobiliário competente.

§ 1º – Não será permitida a mesma denominação de loteamento já existente ou com aprovação já requerida.

§ 2º – A denominação das vias de circulação far-se-á de acordo com a legislação pertinente, podendo, para tal, ser encaminhadas sugestões pelo loteador, que poderão ser acolhidas pelo Município.

Art. 15 – O Município indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes:

I – o traçado básico das ruas e estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a ser respeitado;

II – a área de localização dos espaços abertos necessários à conservação e à preservação dos recursos naturais;

III – a área e a localização aproximada dos terrenos destinados a uso institucional e espaços livres, de uso público;

Parágrafo único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de cento e oitenta dias, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da Municipalidade, mediante comunicação ao interessado.

Art. 16 – Atendidas as diretrizes do artigo anterior, o requerente organizará o projeto definitivo, que deverá ser apresentado em arquivo digital e três vias impressas encadernadas, com capa, identificação e índice contendo:

I – projeto de loteamento, com os seguintes requisitos:

a) planta na escala 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro e arruamento;

b) planta na escala 1:1.000 da divisão territorial com a localização de espaços verdes e espaços reservados para uso institucional e público, bem como o dimensionamento e numeração das quadras e dos lotes, azimutes e outros elementos necessários para a caracterização e o perfeito entendimento do projeto;

c) perfis longitudinais no eixo de cada uma das vias do loteamento, em escala 1:1.000;

d) memorial justificativo, descrevendo o projeto e indicando: 1. a denominação, situação e caracterização da gleba; 2. os limites e confrontantes; 3. a área total projetada e as áreas parciais de lote por lote e do conjunto dos lotes; 4. a área total das vias, dos espaços verdes e dos reservados a uso institucional e público, fixando o percentual com relação à área total; 5. outras informações que possam concorrer para o julgamento do projeto e de sua adequada incorporação ao conjunto urbano; 6. os lotes destinados ao atendimento do disposto no inciso VII do caput do artigo 8º desta Lei.

e) memorial descritivo das vias conforme Lei do Sistema Viário, expresso nas diretrizes;

f) enquadramento de acordo com a Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano.