

**PROJETO DE LEI Nº 466/2023. FRANCISCO SANTOS – PI, 14 DE
FEVEREIRO DE 2023.**

**Dispõe sobre o uso e ocupação do
solo urbano do Município de
Francisco Santos - PI e dá outras
providências.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE FRANCISCO SANTOS - PI, LUIS JOSÉ DE
BARROS**, no uso de suas atribuições, de acordo com a Lei Orgânica do
Município c/c a Constituição Federal, faz saber aos munícipes que o
Plenário da Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte
lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

Artigo 1º: Esta Lei dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano no
Município de Francisco Santos, tendo por objetivos:

- I)** Orientar e fiscalizar o planejamento e a execução de qualquer
empreendimento que implique parcelamento do solo urbano no
Município;
- II)** Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas
inadequadas;
- III)** Evitar a comercialização de lotes que prejudiquem as atividades
urbanas;



IV) Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse público e coletivo nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Artigo 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 Francisco Santos - PI, 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: Infra-estrutura 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 infra-estrutura 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.

Artigo 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.

Artigo 4º: 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.

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

Artigo 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 30% (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

Artigo 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 exigências desta Lei.



Artigo 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;

Artigo 9º: Os condomínios fechados horizontais deverão contemplar, no imóvel em que serão implantados, área para estacionamento de veículos, incluída na fração ideal.

Artigo 10º: 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.

I) 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;

II) Ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificada 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;

III) Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa não edificada de quinze metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV) As vias de loteamento deverão:



a) Articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas de acordo com as diretrizes viárias constantes no mapa da Lei do Sistema Viário;

b) Harmonizar-se com a superfície topográfica local;

c) Estar dimensionadas de acordo com o estabelecido na Lei do Sistema Viário.

V) As quadras terão comprimento máximo de 220 (Duzentos e Vinte) metros e mínimo de 50 (Cinquenta) metros;

VI) 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 Francisco Santos - Pi, para utilização em programas de habitação popular e de interesse social.

Parágrafo 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.

Parágrafo 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 não edificadas;

II) Serão sempre determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo.

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

Parágrafo 4º: O proprietário ou loteador poderá doar até 50% (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 04 (Quatro) partes de mata para cada parte de área devida ou fração.

Parágrafo 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.

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

Parágrafo 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, 8 m (oito metros), para unidades isoladas, e de 6 m (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.

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

Parágrafo 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



Artigo 11º: 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 o zoneamento e o sistema viário, não sendo permitida a interrupção de vias existentes ou projetadas.

Artigo 12º: 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, e nunca inferior a 250 m² (Duzentos e Cinquenta) metros quadrados.

Seção III

Do Projeto

Artigo 13º: 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 Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, 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 Francisco Santos - Pi, 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 Francisco Santos - Pi, 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;

VI) Outras indicações que possam ser necessárias à fixação de diretrizes.

a) Planta da situação da gleba em escala 1:10.000 com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis;

b) Requerimento, solicitando a expedição das diretrizes, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e pelo profissional técnico-responsável.

PARÁGRAFO 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.

PARÁGRAFO 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.

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

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



PARÁGRAFO 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.

Artigo 15º: O Município indicará, dentro de 60 (Sessenta Dias), a contar da data de entrega do pedido, 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 180 (Cento e Oitenta) dias, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da Municipalidade, mediante comunicação ao interessado.

Artigo 16º: 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.

II) Memorial descritivo das vias do Sistema Viário;



III) Projeto de pavimentação asfáltica de todas as suas vias de circulação, com galerias de águas pluviais indicando o destino final e forma de condução destas águas, contendo memorial de cálculo em função da vazão, meio-fio com sarjetas, e projeto da pavimentação dos passeios;

IV) Projeto de energia elétrica e de iluminação pública, aprovado previamente pelo órgão competente, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação pública em todas as vias;

V) Projetos de abastecimento de água potável e de rede coletora de esgotos, aprovados previamente pelo órgão competente, atendendo todos os lotes do loteamento, observado o disposto no §3º deste artigo;

VI) Projeto de arborização das praças e vias públicas, indicando as espécies fitológicas, previamente aprovado pela Secretária Municipal de Agricultura e Meio Ambiente;

VII) Projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos, conforme parecer dos órgãos competentes ligados ao meio ambiente e ao saneamento urbano;

VIII) Minuta de contrato de promessa de compra e venda dos lotes;

IX) Memorial descritivo dos projetos técnicos de implantação do loteamento;

X) Planilha de cálculo analítico do projeto e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação;



XI) Quadro estatístico com a discriminação de:

- a) Número de quadras;
- b) Número de lotes por quadra;
- c) Número total de lotes;
- d) Área total da gleba a ser loteada;
- e) Área total da gleba a ser arruada;
- f) Área destinada a espaços livres, de uso público;
- g) Área destinada a uso institucional;
- h) Área limítrofe às águas correntes e dormentes;

XII) Memorial descritivo, em papel ofício, em três vias, contendo:

- a) Memorial de cada quadra;
- b) Memorial da área geral do loteamento;
- c) Memorial dos terrenos doados e caucionados ao Município.

XIII) Licença de instalação do loteamento, obtida junto a Secretária Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, ou do órgão que o substituir, nos termos da legislação vigente;

XIV) Projeto das placas de nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento, conforme padrão fornecido pelo Município.

Parágrafo 1º: O projeto de loteamento, estando de acordo com o disposto nesta Lei e na legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente, será aprovado pelo Município.

Parágrafo 2º: O Município não aprovará projeto de loteamento, ou qualquer de seus componentes, incompatível com:

I) As diretrizes básicas;

II) As conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;

III) Outro motivo de relevante interesse urbanístico.

Parágrafo 3º: O projeto de rede coletora de esgotos a que se refere o inciso V do caput deste artigo será exigido quando haja viabilidade técnica para a sua implantação, conforme parecer da respectiva concessionária.

Artigo 17º: Não poderá haver lote com testada mínima inferior às estabelecidas, exceto nos casos e para os fins estabelecidos no § 7º do artigo 8º desta Lei.

Artigo 18º: Estando o projeto de loteamento de acordo com as disposições desta Lei e com o disposto na legislação Federal, Estadual e



Municipal pertinente, o loteador firmará Termo de Acordo, no qual se obrigará a:

I) Doar ao Município:

a) As áreas de que tratam os incisos I e II do § 1º do artigo 8º desta Lei;

b) As faixas a que se referem os incisos III e IV do caput do artigo 8º desta Lei;

c) Os lotes a que se refere o inciso VII do caput do artigo 8º desta Lei;

d) As áreas exigíveis pela legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente.

II) Afixar, no loteamento, após a sua aprovação, em local perfeitamente visível, placa indicativa contendo as seguintes informações:

a) Nome do loteamento;

b) Nome do loteador;

c) Número do decreto de aprovação e data de sua expedição;

d) Declaração de estar o loteamento registrado no Registro de Imóveis;

e) Nome do responsável técnico pelo loteamento, com o respectivo número de registro no CREA e no Município de Francisco Santos - Pi.



III) Fazer publicar, no órgão oficial do Município, o Termo de Acordo, devidamente assinado, num prazo máximo de 30 (Trinta) dias a partir da sua assinatura;

IV) Executar a abertura e a pavimentação asfáltica de todas as vias de circulação do loteamento, com galerias de águas pluviais, meio-fio e sarjetas, e a pavimentação dos passeios;

V) Proceder à demarcação de lote por lote com implantação de, no mínimo, 2 pontos georreferenciados no loteamento, com marcos de concreto e chapa de identificação;

VI) Demarcar os espaços reservados a uso público e institucional;

VII) Executar, de acordo com os projetos indicados no artigo 16 desta Lei, em todo o loteamento, as obras e serviços de:

a) Rede de abastecimento de água potável;

b) Rede de energia elétrica;

c) Rede de iluminação pública, com os equipamentos indispensáveis à sua efetiva utilização;

d) Arborização de vias e praças públicas;

e) Rede coletora de esgoto, em definida a respectiva viabilidade técnica pela concessionária, conforme disposto no § 3º do artigo 16 desta Lei;



f) Afixação de placas indicativas da nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento.

VIII) Facilitar a fiscalização permanente do Município, durante a execução das obras e serviços;

IX) Não efetuar a venda de lotes, antes de:

a) Concluídas as obras e serviços previstos nos incisos anteriores;

b) Cumpridas as demais obrigações impostas pela legislação;

X) Registrado o loteamento no Ofício Imobiliário competente.

Parágrafo 1º: Realizadas as obras e os serviços exigidos, o interessado comunicará à Municipalidade, por escrito, o término dos trabalhos apresentando os atestados de conclusão emitidos pelos respectivos órgãos responsáveis por cada obra ou serviço.

Parágrafo 2º: Se as obras e serviços forem realizados em desacordo com as diretrizes expedidas pelo setor competente da Municipalidade, com a legislação pertinente e com o avençado no Termo de Acordo, o Município intimará o interessado a que os refaça.

Parágrafo 3º: Na hipótese prevista no parágrafo anterior, não será aprovado o loteamento, nem expedido o competente alvará, antes do pleno cumprimento das exigências estabelecidas pelo Município.



Artigo 19º: As obrigações do loteador, enumeradas nos artigos anteriores, deverão ser por ele cumpridas, às próprias custas, sem ônus para o Município.

Artigo 20º: Pagos os emolumentos devidos, executadas as obras e os serviços previstos no artigo 18 desta Lei, formalizada a doação das áreas que passam ao domínio do Município e procedida por lei a sua afetação, será expedido o decreto de aprovação do loteamento.

Artigo 21º: As obras e os serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias feitas pelo loteador nas vias e áreas de uso público e institucional, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município.

Artigo 22º: Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às dimensões constantes do projeto de loteamento.

Artigo 23º: Os loteamentos para fins industriais e outros, capazes de poluir o meio ambiente, deverão obedecer às normas de controle de poluição estabelecidas pelos órgãos competentes.

CAPÍTULO III

DO DESMEMBRAMENTO, RELOTEAMENTO, UNIFICAÇÃO E ARRUAMENTO

Artigo 24º: Os desmembramentos deverão atender, além do contido nos Capítulos IV e V da Lei Federal nº 6.766/79, no mínimo os seguintes requisitos:

I) Os lotes obedecerão as dimensões mínimas estabelecidas por regulamento;



II) Ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificada de, no mínimo, 30 (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;

III) Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa não edificada de 15 (Quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV) Deverão ser expedidas as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes e sistema viário;

V) O Município indicará nas plantas, por ocasião da solicitação de diretrizes, as ruas ou estradas existentes ou projetadas a serem respeitadas;

VI) A aprovação do desmembramento deverá estar acompanhada de certidão atualizada da gleba;

VII) Para o desmembramento de gleba serão expedidas diretrizes, com manutenção da denominação como gleba, preservada a prática de desdobro;

VIII) O desmembramento de lote já parcelado através de loteamento, será mediante desdobro, com aplicação da legislação, sem necessidade de expedição de diretrizes;

IX) Na falta de disposições específicas, aplicam-se aos desmembramentos as disposições que regem os loteamentos.

Parágrafo 1º: As áreas definidas nos incisos II e III do caput deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.



Parágrafo 2º: Para o desmembramento de área já loteada, devidamente aprovada e atendidas as exigências quanto à infra-estrutura na data de sua aprovação, será dispensada a exigência de pavimentação asfáltica.

Parágrafo 3º: Quando do desmembramento de gleba resultarem frações com área mínima de 5000 (Cinco Mil) metros quadrados e testada mínima de 30 (Trinta) metros, serão dispensadas a implantação de infra-estrutura no desmembramento e a doação das áreas referidas no § 1º do artigo 8º desta Lei.

Artigo 25º: Será permitido o desmembramento de área já dotada de infra-estrutura , inclusive pavimentação asfáltica, atendidas as seguintes condições:

- I) Que os lotes resultantes do desmembramento atendam os parâmetros de ocupação a que se referem o plano diretor do Município;
- II) Que o proprietário efetue a doação ao Município de 10% (Dez Por Cento) da área a ser desmembrada, nos termos do inciso I do § 1º do artigo 8º desta Lei;
- III) Que o desmembramento observe o sistema viário existente e projetado para o local.

Parágrafo 1º: A área a ser doada ao Município de Francisco Santos - Pi, em atendimento ao disposto no inciso II do caput deste artigo, poderá estar inserida na área desmembrada, assim como incluída na área remanescente, mediante registro na respectiva matrícula.

Parágrafo 2º: Se a área total a ser desmembrada for inferior a 5000 (Cinco mil) metros quadrados e não havendo área remanescente, o proprietário deverá indenizar ao Município o valor equivalente à área a ser a ele



doadas, consoante o disposto no inciso II do caput deste artigo, apurado com base no respectivo valor venal.

Artigo 26º: O Município poderá promover o reloteamento de áreas para pôr em prática novos arruamentos exigidos pelo desenvolvimento urbano.

Parágrafo Único: Não será permitido o arruamento de área como medida preliminar para posterior loteamento.

Artigo 27º: Para fins de aprovação de desmembramentos e subdivisões em áreas nas quais existam vias de circulação abertas, interligando a malha urbana, e utilizadas como passagem permanente pelo público há mais de vinte anos, o Município de Francisco Santos - Pi receberá em doação aquelas vias públicas, desde que estejam em conformidade com as diretrizes e com o projeto de arruamento estabelecido para a região.

Parágrafo Único: O reconhecimento da situação fática do sistema viário referido no caput deste artigo não exime o proprietário do imóvel a ser desmembrado ou subdividido de implantar no parcelamento toda a infraestrutura exigida pela legislação pertinente.

CAPÍTULO IV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 28º: Os infratores a qualquer dispositivo desta Lei ficam sujeitos, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, previstas nos Códigos Civil e Penal e legislação extravagante, às seguintes penalidades:

I) Multa de 150 (Cento e Cinquenta) VRMs de Francisco Santos - Pi, em caso de o loteador:

a) Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei;

b) Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, antes de firmado o respectivo Termo de Acordo;

c) Fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

II) Multa de 300 (Trezentos) VRMs, em caso de:

a) Venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

b) Inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

III) Embargo das obras e serviços realizados em desacordo com o projeto de loteamento ou desmembramento aprovado pelo Município.

Parágrafo Único: Da aplicação das penalidades previstas nos incisos do caput deste artigo caberá recurso à autoridade superior à que tenha imposto a sanção, assegurada ampla defesa.



Artigo 29º: Quem, de qualquer modo, concorra para a prática das infrações previstas no artigo anterior incide nas penalidades a estas cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 30º: Não será permitido, além das situações previstas no artigo 6º desta Lei, o parcelamento do solo urbano nas áreas que apresentem degradação ambiental proveniente de escavações ou outras deformações executadas no imóvel.

Parágrafo 1º: Fica o proprietário do terreno obrigado a reparar o dano ambiental causado, após o que será autorizado, pelo Poder Público, o parcelamento pretendido, quando for o caso.

Parágrafo 2º: O proprietário de imóvel considerado como de parcelamento compulsório, notificado nos termos da lei, deverá cumprir as seguintes exigências:

- I) Protocolar, no prazo máximo de 12 (Doze) meses após a notificação, o processo de parcelamento, com todos os documentos necessários a este ato;
- II) Executar as obras e equipamentos urbanos exigidos para o parcelamento do solo urbano, no prazo que não ultrapasse a 24 (Vinte e Quatro) meses da notificação do proprietário.

Artigo 31º: Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reformas, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos



não aprovados pelo Executivo municipal e não registrados no ofício imobiliário competente.

Artigo 32º: Nenhum benefício do Poder Público municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia autorização do Executivo municipal.

Artigo 33º: Os casos não previstos neste instrumento legal serão resolvidos nos termos da Lei Federal no 6.766/79.

Artigo 34º: A Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Serviços Públicos é o órgão responsável pelo controle da aplicação da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Artigo 35º: Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Francisco Santos - Pi, 14 de Fevereiro de 2023.



LUIS JOSÉ DE BARROS

Prefeito Municipal