ORDEM DO DIA DA SESSÃO DE HOJE
Sala das Sessões da Câmara Municipal
de Fco. Macedo-PI em 24/03/2021
Secretário da Câmara

PROJETO DE LEI 012/2021, DE 22 DE MARÇO DE 2021.

APROVADO EM PLENÁRIO
Em única votação Discursão
Por unanimidade
Sala das sessões em 24/03/2021
Presidente da Câmara

Dispõe sobre a conservação e parcelamento do solo urbano no Município de Francisco Macedo - Piauí.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FRANCISCO MACEDO, ESTADO DO PIAUÍ, no uso de suas atribuições legais inseridas na Lei Orgânica Municipal e demais legislações pertinentes, FAZ SABER QUE, a Câmara Municipal de Vereadores de FRANCISCO MACEDO - PI aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre a conservação e parcelamento do solo urbano no Município de Francisco Macedo 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 Francisco Macedo 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 infraestrutura 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 elou 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.

CAPITULO 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 Francisco Macedo, 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 § II 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, 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.

§ 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 Francisco Macedo, 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 Macedo, 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 'imites 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.

II — 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;

III — 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;

IV — 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;

V — projeto de arborização das praças e vias públicas, indicando as espécies fitológicas, previamente aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

VI — projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos, conforme parecer dos órgãos competentes ligados ao meio ambiente e ao saneamento urbano;

VII — minuta de contrato de promessa de compra e venda dos lotes;

VIII— memorial descritivo dos projetos técnicos de implantação do loteamento;

IX — planilha de cálculo analítico do projeto e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação;

X— 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;

XI — 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.

XII— licença de instalação do loteamento, obtida junto a Secretaria de Meio Ambiente do Município, ou do órgão que o substituir, nos termos da legislação vigente;

XIII - projeto das placas de nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento, conforme padrão fornecido pelo Município.

§ 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.

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

I — as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;

II — outro motivo de relevante interesse urbanístico.

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

Art. 17. 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 Macedo.

III — fazer publicar, no órgão oficial do Município, o Termo de Acordo, devidamente assinado, num prazo máximo de 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 (dois) 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; e
c) registrado o loteamento no Ofício Imobiliário competente.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

Art. 18. As obrigações do loteador, enumeradas nos artigos anteriores, deverão ser por ele cumpridas, às próprias custas, sem ônus para o Município.

Art. 19. 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.

Art. 20. 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.

Art. 21. 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.

Art. 22. 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

Art. 23. 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 às dimensões mínimas estabelecidas por regulamento;

II - 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;

III - 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;

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.

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

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

§ 3º. Quando do desmembramento de gleba resultarem frações com área mínima de quatro mil metros quadrados e testada mínima de trinta metros, serão dispensadas a implantação de infraestrutura no desmembramento e a doação das áreas referidas no § 1º do artigo 8º desta Lei.

§ 4º. O desmembramento que originar área atingida por projeção de rua ou áreas públicas determinadas em lei deverá estar acompanhado de demonstrativo de viabilidade de parcelamento futuro, segundo a legislação pertinente a loteamentos.

§ 5º. Em qualquer gleba objeto de parcelamento, todas as parcelas deverão ter acesso por vias públicas oficiais, conectadas à rede viária, em conformidade com a Lei do Sistema Viário, quando houver.

Art. 24. Será permitido o desmembramento de área já dotada de infraestrutura, 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 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.

§ 1º. A área a ser doada ao Município de Francisco Macedo, 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.

§ 2º. Se a área total a ser desmembrada for inferior a cinco mil metros quadrados e não havendo área remanescente, o proprietário deverá indenizar ao Município o valor equivalente à área a ser a ele doada, consoante o disposto no inciso II do caput deste artigo, apurado com base no respectivo valor venal.

Art. 25. 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.

Art. 26. 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 Macedo receberá em doação àquelas 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

Art. 27. Os infratores a qualquer dispositivo desta Lei ficam sujeitos, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, previstas no Código Civil, às seguintes penalidades:

I - multa de cento e cinquenta Unidades de Referência do Município de Francisco Macedo 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 trezentas Unidades de Referência, 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.

Art. 28. 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

Art. 29. 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 único — 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.

Art. 30. Fica facultado ao Poder Público municipal exigir o parcelamento compulsório nos vazios urbanos localizados na área urbana do Município, nos termos de legislação específica.

§ 1º - Para aplicação do disposto no caput deste artigo, fica definido como vazio urbano a área acima de dois mil metros quadrados que esteja impedindo a sequência da malha viária urbana local.

§ 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 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 vinte e quatro meses da notificação do proprietário.

Art. 31. Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reformas, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados peto Executivo municipal e não registrados no ofício imobiliário competente.

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

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

Art. 34. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições contrárias.

Gabinete do Prefeito Municipal de Município de Francisco Macedo - Piauí, 22 de março de 202.

Adeilson Antão de Carvalho

ADEILSON ANTÃO DE CARVALHO
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº 012/2021

Excelentíssimo Senhor
Presidente da Casa Legislativa de Francisco Macedo - PI

Temos a honra de encaminhar aos nobres legisladores o Projeto de lei nº 012/2021, de 22 de Março de 2021, que *Dispõe sobre a conservação e parcelamento do solo urbano no Município de Francisco Macedo – Piauí,* a fim de promover a organização do parcelamento do solo no âmbito de Francisco Macedo, Estado do Piauí.

Nesse sentido, o referido projeto de Lei traz no escopo a presente propositura de obter desse encorpado Legislativo, em consonância com a atual legislação edilícia, o Plano Diretor, o Código de Obras, a Lei orgânica Municipal, e as legislações complementares, a regulação do uso de ocupação do solo neste Município de Francisco Macedo – PI, como parte de todo o processo de planejamento municipal, os quais devem ser continuamente revisto de modo a se adequar às mudanças que venham a ocorrer na realidade local. O caráter dinâmico de nossas cidades e a sua complexidade intrínseca, considerando quaisquer das diferentes escalas, pressupõe a existência de um processo de planejamento do desenvolvimento urbano, também dinâmico e pleno de complexidade. Isto significa entender o Código de Posturas, como parte da legislação edilícia local, com a clara compreensão de que ele é importante instrumento de governo no que se refere à ação governamental.

O elemento normativo merece destaque, haja vista a inerente carência na ordem administrativa em face de autorizações de empreendimentos localizados no espaço urbano, os quais devem obedecer a instrução prevista nas legislações vigentes no ente federado.

Diante do exposto, o poder Executivo elaborou o incluso Projeto de Lei, que ora passa às mãos de Vossa Excelência e Excelentíssimos Pares, para que seja submetido a alta apreciação e deliberação, confiantes em um parecer favorável.

Francisco Macedo – PI, 22 de Março de 2021.

Adeilson Antão de carvalho

Adeilson Antão de Carvalho
Prefeito Municipal