

LEI Nº 013 / 97.

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DO MORRO DO CHAPÉU DO PIAUÍ

Faço saber que a Câmara Municipal do Morro do Chapéu do Piauí aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º - Os projetos de parcelamento do solo urbano no Município do Morro do Chapéu do Piauí dependerão sempre de prévia aprovação da Prefeitura Municipal, obedecido o disposto nesta Lei e nas normas federais e estaduais aplicáveis à matéria.

Parágrafo Único - Para efeito desta Lei considera-se parcelamento de solo urbano:

I - Loteamento - a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - Desmembramento - a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - Remembramento - é o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores;

IV - Arruamento - é o parcelamento do solo em quadras, mediante a abertura de vias de circulação;

V - Quadra - é a área de terreno delimitada por logradouro público, subdividida ou não em lotes para edificação;

VI - Loteamento - é a subdivisão de quadras em lotes voltados para vias de circulação que se integrem com o sistema viário da cidade;

VII - Alinhamento - é a divisória entre o terreno e o logradouro público;

Culac

Art. 3º - Obedecidas as normas gerais e os critérios básicos de apresentação de projetos, de especificação técnica e de aprovação previstos nesta Lei, o parcelamento do solo se subordinará às necessidades locais quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento harmônico do Município, segundo os parâmetros de uso do solo fixados em instrumento legal previamente aprovado (Plano de Desenvolvimento Urbano do Morro do Chapéu do Piauí).

CAPÍTULO II

Das Exigências Técnicas e Urbanísticas para os Projetos

SEÇÃO 1ª

Das características dos lotes

Art. 4º - As testadas e áreas mínimas dos lotes são indicados no Anexo I desta Lei.

§ 1º - Os lotes situados num mesmo loteamento poderão sofrer as variações positivas em áreas e dimensões, ficando, a critério do poder público, estabelecer na consulta prévia, os limites máximos desta variação.

§ 2º - Os lotes situados em esquinas deverão obedecer às exigências cabíveis de testada em ambos os logradouros.

§ 3º - Nenhum lote poderá ter, sob nenhuma hipótese, dimensões inferiores às estabelecidas nos parâmetros de parcelamento aplicáveis à zona onde se situar o loteamento ou desmembramento, inclusive as áreas destinadas ao uso público.

SEÇÃO 2ª

Das áreas destinadas ao uso público

Art. 5º - As áreas destinadas ao uso público, como sistemas de circulação, implantação de equipamentos comunitários, bem como espaços livres, não poderão constituir, em seu todo, parcela inferior a 35% da gleba parcelada.

§ 1º - São considerados equipamentos comunitários para efeito desta Lei, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e abastecimento alimentar.

§ 2º - A Prefeitura não poderá alienar as áreas previstas neste artigo, devendo assegurar-lhes o uso institucional indicado no planejamento ou diretrizes de desenvolvimento do Município, fixadas quando do registro do loteamento.

Quilô

§ 3º - As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistemas de circulação e espaços livres constituem-se patrimônio da municipalidade a partir do registro do loteamento, ou desmembramento, em cartório.

Art. 6º - Caberá ao loteador a execução do sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes e execução do sistema de drenagem das águas pluviais.

Art. 7º - Serão observadas faixas non aedificandi de 15m de cada lado, ao longo das faixas de domínio de ferrovias, rodovias (federais, estaduais e municipais), dutos e linhas de transmissão de energia elétrica.

Art. 8º - Será considerada non aedificandi uma faixa de 15m à margem das águas corrente e dormente, visando a preservação.

Parágrafo Único - Quando se tratar de córregos cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura Municipal, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.

Art. 9º - Qualquer curso d'água só pode ser aterrado, retificado ou desviado, após parecer técnico autorizativo do órgão de planejamento do Município sobre o projeto técnico apresentado previamente pelo interessado à Prefeitura.

Art. 10º - No fundo dos vales ou talvegues é obrigatória a reserva de faixa non aedificandi a ser gravada como servidão pública, sem ônus para o Município, para garantir o escoamento superficial das águas pluviais e a implantação das canalizações de equipamentos urbanos.

Parágrafo Único - A largura da faixa non aedificandi será determinada pelo órgão competente da Prefeitura e poderá incluir, quando houver conveniência, vias urbanas de um lado ou de ambos, do fundo do vale ou talvegue.

SEÇÃO 3ª

Do sistema de Circulação dos Loteamentos

Art. 11 - O sistema viário do loteamento deverá respeitar as exigências do sistema existente e projetado, integrando-se a ele harmoniosamente, em seus pontos de acesso.

Assinatura

Art. 12 - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura, pelos seus órgãos competentes.

Parágrafo Único - Considera-se via ou logradouro público, para fins desta Lei, todo espaço destinado à circulação ou utilização da população em geral.

Art. 13 - É vedado, na área do Município, a abertura de vias de comunicação sem a prévia autorização do órgão de planejamento municipal.

Art. 14 - A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ser inferior à largura desta, ainda que pela sua função e características, possam ser consideradas de categoria inferior.

Art. 15 - A divisão das vias de circulação em parte carroçável e passeios ou calçadas deverá acompanhar os perfis típicos padronizados pela Prefeitura, obedecendo os seguintes critérios:

I - a parte carroçável será composta de faixas de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros);

II - da largura total das vias, excluídas a parte carroçável e canteiro central, quando for o caso, o restante será destinado, em partes iguais, aos passeios ou calçadas que não poderão ter largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e terão um declive de 3% (três por cento) no sentido transversal.

Art. 16 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de nove metros.

Art. 17 - Nas vias de circulação cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais serão obrigatórios os taludes cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de três metros.

Parágrafo Único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do loteador.

Art. 18 - A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderão ser feitas por meio de número e letras.

Mha 2.

SEÇÃO 4ª

Das Quadras

Art. 19 - O comprimento as quadras não poderá ser superior a 450 (quatrocentos e cinquenta) metros.

Art. 20 - As quadras de comprimento igual ou superior a 200 (duzentos) metros deverão ter passagens de pedestres de três metros de largura, espessadas de 100 (cem) em 100 (cem) metros, no máximo, observados os seguintes requisitos:

- I - não servir de acesso a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou de serviço;
- II - sejam retas e de comprimento igual ou inferior a vinte vezes a sua largura;
- III - sejam pavimentadas e providas de dispositivo adequado para o escoamento das águas pluviais;
- IV - sejam providas de escadaria, quando tiverem rampas superiores a 15% (quinze por cento);
- V - sejam incluídas no projeto de iluminação pública do loteamento.

SEÇÃO 5ª

Disposições Técnicas Especiais

Art. 21 - Os parcelamentos para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera deverão obedecer às normas ditadas pelo órgão competente de controle de poluição.

Art. 22 - Serão submetidos à previa anuência dos Estados os parcelamentos que estiverem sob as seguintes condições:

- I - localizados em áreas de proteção cultural, histórica, paisagística ou arqueológica, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II - localizados em áreas limítrofes do Município ou que pertençam a mais de um município;
- III - quando o loteamento abrange área superior a 1.000.000 (um milhão) de metros quadrados.

Art. 23 - Os parcelamentos não poderão receber denominação igual a utilizada para identificar outros setores ou bairros já existentes na cidade.

Assinado

CAPÍTULO III

Do Processamento

SEÇÃO 1ª

Da Consulta Prévia

Art. 24 - Para efeito de aprovação de projeto de parcelamento da terra, deverá ser feita consulta prévia à Prefeitura.

§ 1º - No ato da consulta prévia, o interessado apresentará os seguintes documentos:

I - prova de domínio sobre o terreno;

II - duas vias da planta do imóvel, sendo uma delas em papel heliográfico, na escala de 1:2000, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA da região, contendo:

a) descrição da propriedade, na qual constem a denominação, área, limites e situação e outras características essenciais;

b) localização exata dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou os mais próximos a ele, bem como, quando for o caso, as áreas alagadiças.

c) curvas de nível de 1m em 1m (um metro em um metro), amarradas a um sistema de coordenadas, referidas ao sistema cartográfico nacional;

d) indicação de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existentes no sítio;

e) marcação de todas as vias de comunicação existentes ou projetadas numa faixa de 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno, bem como da via de circulação de interesse superlocal mais próxima;

f) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia elétrica, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local ou numa faixa de 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro do terreno;

g) indicação do uso predominante a que se destinará o loteamento;

h) outras instalações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do órgão competente da Prefeitura.

§ 2º - Quando se dispuser a parcelar parte do terreno, ou for proprietário de uma maior área contígua ao parcelamento em questão, o requerente deverá apresentar as plantas referidas no inciso II, abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 3º - Sempre que se fizer necessário, a critério do órgão competente da Prefeitura, poderá ser exigida a extensão de levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 50m (cinquenta metros).

Art. 25 - O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água das áreas parceladas, bem como ao esgotamento das águas pluviais.

Parágrafo Único - No caso de abastecimento d'água estar afeito a empresa concessionária fora dos limites de atuação da Prefeitura, é necessário um parecer da concessionária sobre a viabilização.

Art. 26 - A Prefeitura indicará em seguida, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

I - vias de circulação do sistema viário básico do Município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento do sistema proposto;

II - faixas para escoamento de águas pluviais;

III - reservas, especificação e localização aproximada de áreas institucionais e áreas livres; prevista na seção 2ª do capítulo II da presente Lei;

IV - indicação da proporção do número de lotes por zona, conforme o Art. 5º desta Lei.

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

SEÇÃO 2ª

Do Projeto

Art. 27 - Orientado pelas diretrizes oficiais, consubstanciadas na consulta prévia (Capítulo III, Seção 1ª) e dentro do prazo de 1 (um) ano (Art. 26), o loteador apresentará a aprovação do parcelamento os seguintes documentos:

I - prova de domínio sobre o terreno, com relação cronológica dos títulos devidamente transcritos desde 20 (vinte) anos na forma da legislação federal em vigor;

II - certidões negativas:

a) dos tributos federais, estaduais e municipais relativas ao imóvel;

b) das ações reais referentes ao imóvel no período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

III - certidões:

a) dos cartórios de protesto de título, em nome do loteador pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais relativas ao loteador, período de 10 (dez) anos;

IV - autorização expressa do credor hipotecário, quando o terreno estiver gravado em hipoteca.

V - o projeto deverá ser apresentado em 5 (cinco) vias uma das quais em papel vegetal, escala 1:1.000.

§ 1º - O projeto, assinadas todas as 5 (cinco) cópias por profissional devidamente registrado no CREA e pelo proprietário ou seu representante legal deverá conter:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos dois pontos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

SEÇÃO 3º

Dos Atos de Aprovação e Garantias

Art. 28 - Uma vez aprovado o projeto de parcelamento, serão elaborados e formalizados os seguintes atos:

I - termos de acordo e;

II - decreto de aprovação do projeto.

Art. 29 - Pela assinatura do termo de acordo, o loteador obriga-se a:

I - executar no prazo máximo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras:

a) abertura e terraplanagem das vias de circulação e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

b) meio-fios, guias de pedra ou concreto em todas as vias e praças;

c) drenagem, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

II - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

III - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo, e de cumpridas as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no termo de acordo;

IV - fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso I deste artigo.

Art. 30 - O decreto de aprovação do projeto de parcelamento deverá conter:

I - dados que caracterizem e identifiquem o parcelamento;

II - as condições em que o parcelamento foi aprovado;

III - indicação das áreas destinadas a logradouros, usos institucionais e áreas livres, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura;

IV - indicação das áreas a serem postas em garantia da execução das obras.

SEÇÃO 4ª

Do Registro e Da Fiscalização

Art. 31 - Após a lavratura do decreto de aprovação, a Prefeitura entregará ao loteador a certidão de loteamento com os seguintes objetivos:

I - lavratura de escritura de hipoteca das áreas postas como garantia da execução das obras indicadas no item IV do artigo 30 desta Lei e que devem ser descritas na escritura;

II - registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

III - emissão do alvará de licença para execução do arruamento que será averbado no Cartório de Registro de Imóveis, a partir do que se aperfeiçoa a inscrição do loteamento projetado.

Art. 32 - Uma vez realizadas as obras de que trata o item I do artigo 29, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado, e após as competentes vistorias, liberará as áreas dadas em garantia.

Art. 33 - Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo mínimo de 2 (dois) anos, a contar da data de aprovação do parcelamento, a Prefeitura poderá:

I - decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto;

II - executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescidos de 40% (quarenta por cento) a título de administração.

SEÇÃO 5ª

Das Modificações

Art. 34 - O loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto de arreamento ou loteamento aprovado desde que:

I - sejam obedecidas as normas legais ou regulamentares;

II - seja obtida a anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, quando for o caso.

CAPÍTULO IV

Dos Parcelamentos Irregulares

Art. 35 - A Prefeitura impedirá ou fará demolir pelos meios legais, as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei, ou em loteamentos inscritos irregularmente após esta Lei, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

Art. 36 - Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários ou seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei, ficam obrigados à observância das restrições urbanísticas do direito de construir constantes do memorial e do contrato tipo.

Art. 37 - Os loteamentos que na data de publicação desta Lei já tiverem sido iniciados e em acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal ficam isentos de suas exigências.



70

Parágrafo Único - Os loteamentos já inscritos, mas não iniciados até a data da publicação desta Lei serão submetidos a um processo de revisão da aprovação segundo os padrões físico-urbanísticos, fixados pelo presente diploma legal.

CAPÍTULO V

Das Disposições Gerais

Art. 38 - Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados não forem aceitos pela Prefeitura, na forma desta Lei, o seu proprietário será lançado para pagamento de impostos territoriais, com relação à área das referidas vias de comunicação e logradouros, como terrenos não edificadas.

Art. 39 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a constatar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 40 - As infrações da presente Lei darão ensejo à cassação do alvará e embargo administrativo da obra e à aplicação das disposições penais previstas na legislação federal específica.

CAPÍTULO VI

Do Uso e Ocupação do Solo

Disposições Preliminares

Art. 41 - Define-se zoneamento como a predominância de funções ou atividades em áreas delimitadas na região urbana.

Art. 42 - Define-se ocupação como a área ocupada pela edificação em relação ao terreno.

Limites Urbanos

[Handwritten signature]

Art. 43 - O perímetro urbano, para efeito desta Lei, fica definido pelo polígono registrado na prancha 02 e descrito no anexo III integrantes desta Lei.

Art. 44 - As áreas de expansão urbana estão incluídas no perímetro urbano e compreendem as partes não urbanizadas, ou ociosas.

Zoneamento

Art. 45 - A região urbana fica definida nas seguintes zonas com predominância das funções a seguir:

a) Zona Central (ZC) - zona para uso do comércio principal e dos estabelecimentos sociais e de diversões;

b) Zona Residencial 1 (ZR1) - zona de expansão da ZC, incluindo residências unifamiliares e multifamiliares e escritórios de modo geral;

c) Zona Residencial 2 (ZR2) - zona de residências unifamiliares e comércio de bairro;

d) Zona Residencial Popular (ZRP) - zona de habitações populares, sendo mínimas as restrições quanto à edificação;

e) Zona Especial 1 (ZE1) - zona para assentamento de equipamentos administrativos, públicos e de empresas mistas;

f) Zona Especial 2 (ZE2) - zona para equipamentos de esporte lazer e educativo;

— g) Área Precária (AP) - área de uso precário, sujeita a parecer técnico da Prefeitura do Morro do Chapéu do Piauí.

Art. 46 - As principais funções urbanas ficam assim agrupadas para efeito de zoneamento:

Grupo A - Comércio varejista, diversões, instituições culturais e administrativas, estabelecimentos bancários e outros de uso equivalente;

Grupo B - Residências unifamiliares e multifamiliares, comércio de âmbito local, tais como: quitandas, bares, padarias, açougues, alfaiatarias, oficinas e outro de uso equivalente.

Grupo C - Diversões, clubes, danceterias e outros de uso equivalente;

Grupo D - Instituições administrativas, empresas de economia mista e outros de uso equivalente.

Art. 47 - A partir da vigência desta Lei, nenhum lote ou edificação poderá vir a ser utilizado em desconformidade com a mesma.

Parágrafo Único - A transmissão de um lote não construído para outro proprietário obriga a ter seu uso enquadrado de conformidade com a zona em que se situar.

Sistema Viário

Art. 48 - O sistema viário adotado na presente Lei considera a seguinte hierarquia: I - via arterial, II - via coletora e III - vias locais.

Art. 49 - Edifícios industriais dependerão de estudo da Prefeitura quanto à localização.

Art. 50 - As ruas a serem abertas serão classificadas segundo a denominação e hierarquias obedecendo aos gabaritos constantes do anexo I desta Lei.

Art. 51 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Morro do Chapéu do Piauí, 30 de maio de 1997.

Mailda Moqueim Rebelo Sales
Prefeita Municipal

Sancionada, Registrada, Numerada e Publicada no Gabinete da Prefeitura Municipal a Presente Lei, aos 03 de junho de 1997.

Francisco das Chagas S. Oliveira
Oficial de Gabinete

Mailda