MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 09/2021

Protocolo da Câmara: **11.2021**
30.03.2021

Excelentíssimo Senhor Presidente e demais membros da colenda Câmara Municipal de Dom Expedito Lopes.

Senhores Vereadores;

É com elevada honra que submetemos para análise de Vossa Excelência e dos Ilustres Vereadores dessa E. Casa, o anexo Projeto de Lei que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no perímetro urbano do Município de Dom Expedito Lopes, a fim de que essa Casa Legislativa, pelos seus ilustres pares, o aprove na forma constitucional.

Exige-se dos municípios brasileiros maior atenção às questões urbanísticas e ambientais, motivo pela qual se deve adequar as legislações locais para atender às exigências contidas na Constituição Federal e na legislação federal ordinária, especialmente, o que dispõe o Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que trata da política urbana.

O Município de Dom Expedito Lopes, assim como os demais municípios brasileiros comprometidos com o crescimento imobiliário ordenado e adequada utilização dos imóveis conforme sua função social, deve possuir legislação específica e conforme o ordenamento jurídico vigente para dispor sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no perímetro urbano.

Assim, encaminhamos o presente Projeto de Lei para análise dos Excelentíssimos Vereadores, com **pedido de tramitação em regime de urgência**, contando com a presteza e com a soberana análise e aprovação, valendo-nos da oportunidade para reiterar protestos da mais alta estima e consideração.

Respeitosamente;

DOM EXPEDITO LOPES, 24 DE MARÇO DE 2021.

VALMIR BARBOSA DE ARAÚJO
Prefeito Municipal de Dom Expedito Lopes/PI
Gabriela Moura da Luz
Marcilene Rodrigues Barros

PROJETO DE LEI Nº 09/2021, DE 24 DE MARÇO DE 2021.

Protocolo da Câmara: **11.2021 - 30.03.2021**

Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no perímetro urbano do Município de Dom Expedito Lopes e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE DOM EXPEDITO LOPES**, Estado do Piauí, no uso de suas atribuições que lhes são conferidas pela Constituição Federal, Constituição Estadual e Lei Orgânica do Município, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Capítulo I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Esta Lei estabelece normas e procedimentos relativos ao parcelamento, uso e ocupação do solo no perímetro urbano do Município de Dom Expedito Lopes.

Art. 2º - Ficam sujeitas às disposições desta Lei a execução de loteamentos, de desmembramentos, de arruamentos, de edificações públicas e particulares, bem como a realização de quaisquer planos, projetos, obras e serviços públicos e particulares, que afetem, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a organização físico-territorial do município de Dom Expedito Lopes.

Parágrafo Único - São nulas de pleno direito as licenças e autorizações expedidas em desacordo com esta Lei e com o Plano de Estruturação Urbana, sujeitando o infrator a multa simples ou diária, interdição, embargo ou demolição da obra.

Capítulo II
Das Definições

Art. 3º - Para o efeito de aplicação das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, constantes desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I. **ACRÉSCIMO OU AMPLIAÇÃO:** É a obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente;

II. **AFASTAMENTO OU RECUO:** É a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote. Os afastamentos podem ser:
   a) **AFASTAMENTO FRONTAL:** Quando se referir à divisa do imóvel com um ou mais logradouros públicos;
   b) **AFASTAMENTO LATERAL:** Quando tiver relação com as divisas dos lotes laterais vizinhos;
   c) **AFASTAMENTO DE FUNDOS:** Quando tiver relação com as divisas dos lotes vizinhos de fundos;
   d) **ALINHAMENTO:** É a linha divisória existente entre o lote e o logradouro público;

III. **ALVARÁ:** É o documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;

IV. **APROVAÇÃO DE PROJETO:** É o ato administrativo que precede ao licenciamento da construção;

V. **ÁREA COBERTA:** É a medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer coberta da edificação, nela incluída superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas;

VI. **ÁREA CONSTRUÍDA DO PAVIMENTO:** É a área de construção de piso do pavimento, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, incluindo-se as áreas comuns e excluindo-se os vazios de poços de ventilação e iluminação;

VII. **ÁREA LIVRE DO LOTE:** É a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;

VIII. **ÁREA "NON AEDIFICANDI" OU NÃO EDIFICÁVEL:** É a área situada ao longo e nas margens dos recursos hídricos, das faixas de domínio de ferrovias, rodovias, vias e dutos, bem como no entorno de equipamentos urbanos, definida em leis federal, estadual ou municipal, onde não é permitida qualquer edificação;

IX. **ÁREA OCUPADA:** É a área do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;

X. **ÁREAS PÚBLICAS:** São áreas destinadas à circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público;

XI. **ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO:** É a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação;

XII. **ÁREA DE USO COMUM:** É a área edificada ou não, que se destina ao uso comum dos proprietários ou ocupantes de uma gleba ou de uma edificação;

XIII. **ÁREA ÚTIL:** É a superfície utilizável de área construída de uma parte ou de uma edificação, excluídas as partes correspondentes aos elementos construtivos como as paredes, pilares, jardineiras e sacadas de até 0,90 m (noventa centímetros);

XIV. **ÁREA VERDE:** É o percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente a praças, parques e jardins, para usufruto da população;

XV. **ÁREA LIVRE:** É a superfície do lote não ocupada pela edificação;

XVI. **ÁREAS INSTITUCIONAIS:** São as áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários.

XVII. **BALANÇO:** É o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os afastamentos;

XVIII. **BANCA OU BARRACA:** É o equipamento de pequeno porte, móvel e de fácil remoção, para o exercício de atividades comerciais ou de serviços;

XIX. **BANCO DE TERRAS:** É a área de interesse social, a ser destinada preferencialmente para assentamentos populares, que deve ser doada ao município por ocasião do parcelamento do solo, em terras, ou em igual valor em dinheiro;

XX. **BEIRA, BEIRAL OU BEIRADO:** É o prolongamento da coberta que sobressai das paredes externas de uma edificação;

XXI. **CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:** São os elementos que configuram e distinguem uma edificação, tais como: material empregado, forma e desenho, detalhes de fachadas, sacadas, balcões, volumetria, saliências e reentrâncias;

XXII. **CASAS GEMINADAS:** São edificações destinadas a duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispondo de acessos exclusivos para o logradouro, constituindo-se, no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, com pelo menos uma das seguintes características:

a) Paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns, em um ou dois lotes;

b) Superposição total ou parcial de pisos em um só lote;

XXIII. **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO:** É a relação entre a área edificada e a área total da gleba ou lote. Não são computados, na área total da edificação, os locais destinados a estacionamento, lazer, pilotis, rampas de acesso e subsolo;

XXIV. **DESDOBRO:** É a subdivisão da área de um lote, integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes, desde que obedeça ao lote mínimo previsto para a Unidade de Planejamento na qual se insere;

XXV. **DELIMITAÇÃO:** É o processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território (para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas);

XXVI. **DESMEMBRAMENTO:** É a subdivisão de gleba em lotes, de acordo com o tamanho mínimo permitido para a Unidade de Planejamento em que se encontra, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XXVII. **DIREITO DE SUPERFÍCIE:** É o instituto mediante o qual se atribui a pessoa diversa do proprietário o direito real de utilização do solo, podendo ser utilizado juntamente com o instituto da edificação compulsória;

XXVIII. INFRAESTRUTURA URBANA: São equipamentos destinados à prestação de serviços, tais como: equipamentos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, coleta de lixo e disposição final de resíduos sólidos e outros de interesse público;

XXIX. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS OU SOCIAIS: São os equipamentos públicos, destinados à educação, cultura, saúde, recreação, lazer e similares;

XXX. EQUIPAMENTO DE USO INSTITUCIONAL: São espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas aos usos dos setores de saneamento, abastecimento, assistência social, atividade religiosa, cultura, lazer, esporte, transporte, segurança, quer do domínio público ou privado, além dos equipamentos para a administração governamental;

XXXI. FRENTE DE LOTE OU TESTADA: É a divisa lindeira do lote à via oficial de circulação de veículos;

XXXII. FUNDO DE LOTE: É a divisa do lote oposta à frente;

XXXIII. GLEBA: É a porção de terra, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XXXIV. GABARITO: Estabelece a altura máxima das edificações para impedir a intrusão visual de áreas de valor paisagístico e o comprometimento das condições de insolação e iluminação entre edificações;

XXXV. INDICADORES URBANOS: São taxas, quocientes e índices com o objetivo de disciplinar a edificação das edificações e implantação de atividades e empreendimentos no município;

XXXVI. LINDEIRO: É o que se limita ou é limítrofe;

XXXVII. LOTE: É o terreno servido de infraestrutura básica, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor para a zona em que se situe. O lote está contido em uma quadra, com pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;

XXXVIII. LOTEAMENTO: É a subdivisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXXIX. PAVIMENTO TÉRREO OU PRIMEIRO PAVIMENTO: É aquele cujo piso se situa, no máximo, a 1,50m (um metro e cinquenta centímetro) acima ou abaixo do nível médio do trecho do eixo da via, para a qual o lote tem frente;

XL. PROFUNDIDADE DO LOTE: É a distância entre a testada e o ponto mais extremo do lote;

XLI. QUADRA: É a área resultante da execução de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos;

XLII. REMEMBRAMENTO: É o reagrupamento de dois ou mais lotes para formação de novos lotes;

XLIII. TAXA DE OCUPAÇÃO: É a relação entre a projeção horizontal da área edificada (área ocupada) e a área do lote, não sendo computados, nesta projeção, os

elementos componentes das fachadas, tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais, assim como as áreas utilizadas para estacionamento descoberto;

XLIV. **TAXA DE PERMEABILIDADE:** É a relação entre a área total do lote e a área livre de pavimentação ou construção que permite infiltração da água no solo;

XLV. **TESTADA:** É a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote;

XLVI. **USOS COMERCIAIS:** São atividades econômicas que têm como função específica a troca de bens;

XLVII. **USOS INDUSTRIAIS:** São atividades voltadas para a extração ou transformação de substâncias ou produtos, em novos bens ou produtos;

XLVIII. **USOS INSTITUCIONAIS:** São atividades voltadas para os aspectos social, cultural, artístico e de lazer, instituídas por iniciativa do Poder Público ou Privado;

XLIX. **USOS RESIDENCIAIS:** São atividades correspondentes às formas de morar, em caráter permanente, de pessoas ou grupos de pessoas;

L. **USOS DE SERVIÇOS:** São atividades econômicas que têm como função específica a prestação de serviços de qualquer natureza;

LI. **USO MISTO:** É a incidência, em um mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria de uso;

LII. **VIA DE CIRCULAÇÃO:** É o espaço destinado à circulação de veículos, de pedestres e bicicletas, compreendendo: calçadas, pistas, canteiro central, ciclovias, ciclofaixas e passeios separadores. As vias podem ser:

- **a)** **Via particular:** é aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;
- **b)** **Via oficial:** é aquela que se destina ao uso público, sendo reconhecida, oficialmente, como bem municipal de uso comum do povo.

Capítulo III
Dos Instrumentos

Art. 4º - Para assegurar o direito à vida na cidade e sua gestão democrática, o Poder Público utilizará os seguintes instrumentos:

I. Fiscais:
- **a)** IPTU, progressivo e regressivo;
- **b)** taxas e tarifas diferenciadas;
- **c)** incentivos e benefícios fiscais.

II. Financeiros e Econômicos:
- **a)** fundos especiais;
- **b)** tarifas diversificadas de serviços públicos.

III. Administrativos:
- **a)** reserva de áreas para utilização pública;
- **b)** regularização fundiária;

c) licença para construir, de acordo com Código de Obras, Edificações e Posturas;
d) autorização para parcelamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos, em observância ao Plano de Estruturação Urbana.

IV. Jurídicos:

a) edificação compulsória;
b) obrigação de parcelamento ou remembramento;
c) desapropriação;
d) servidão administrativa;
e) limitação urbanística;
f) tombamento, inventário, registros e vigilância de imóveis;
g) direito real de concessão de uso;
h) direito de superfície;
i) usucapião especial;
j) reurbanização consorciada;
k) direito de preempção.

§1º - Lei municipal específica, para área delimitada pelo Perímetro Urbano, incluída no Plano de Estruturação Urbana poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subtilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§2º - O Poder Executivo Municipal criará uma estrutura administrativa para gerenciar o sistema de planejamento urbano, capaz de assegurar a implementação, fiscalização, avaliação e atualização do Plano de Estruturação Urbana e nas respectivas Legislação, e a institucionalização do planejamento como processo participativo permanente. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU será parte integrante e deliberativa das políticas urbanas municipais.

§3º - Decorridos cinco anos de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§4º - O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística. A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§5º - O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

TÍTULO II

Capítulo I
Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 5º - Esta Lei estabelece normas complementares, relativas ao parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, às peculiaridades do Município de Dom Expedito Lopes.

Parágrafo Único - O parcelamento do solo para fins urbanos, que poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, somente será permitido dentro do limite da área urbana, definida pela Lei de Organização Territorial do Município de Dom Expedito Lopes.

Art. 6º - O parcelamento do solo urbano, o uso e a ocupação de terrenos, por quaisquer das formas definidas nesta Lei, dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente.

Art. 7º - Por ocasião da realização do parcelamento, uso ou ocupação, em quaisquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos, índices urbanos de ocupação e ao sistema viário básico, definidos em Lei.

Art. 8º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Nas áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
II. Em áreas marginais aos cursos d'água, em conformidade com a legislação ambiental, na área compreendida numa faixa mínima de 30m (trinta metros) da cota de cheia máxima;
III. Em áreas de domínio ou servidão, relativas a rodovias, ferrovias e redes de alta tensão;
IV. Nas áreas de preservação ambiental, definidas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;
V. Em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas pelo requerente, as providências para assegurar o escoamento adequado das águas;
VI. Em áreas aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que já estejam comprovadamente sanados qualquer risco de contaminação;
VII. Em áreas com condições geológicas não aconselháveis à implantação de edificações.

Art. 9º - O projeto de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal deverá ser averbado no Registro de Imóveis competente.

§1° - A partir da inscrição no Registro de Imóveis, transferem-se ao patrimônio público municipal, as áreas verdes e institucionais, bem como as áreas destinadas ao sistema viário e ao banco de terras.

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

Capítulo II
Dos Critérios para o Parcelamento do Solo

Art. 10 - Os critérios definidos neste capítulo deverão nortear os projetos de parcelamento do solo urbano do Município de Dom Expedito Lopes, observando-se as diretrizes definidas no Plano Diretor Participativo.

Art. 11 - Para efeito de aplicação desta lei, o território do Município de Dom Expedito Lopes fica dividido nas três áreas discriminadas neste artigo e delimitadas no zoneamento urbano:

I. Área Rural;
II. Área de Proteção Especial - APE, para fins de preservação de mananciais;
III. Área Urbana, definida pelo limite do perímetro urbano.

Art.12 - A Área Urbana, por sua vez, se divide em três áreas de urbanização distintas, e se definem como:

I. Área de Urbanização Restrita: AUR;
II. Área de Consolidação Urbana: ACU;
III. Área de Expansão Urbana: AEU.

§1º - A Área de Urbanização Restrita - AUR corresponde às áreas de preservação dos mananciais hídricos de abastecimento, às áreas de nascente no município e ainda conforme e determinam os limites do crescimento da malha urbana.

§2º - A Área de Consolidação Urbana - ACU corresponde à área urbanizada consolidada, que apresenta um número grande de lotes vagos e infraestrutura ociosa na qual a diretriz de ocupação é melhorar o aproveitamento da infraestrutura instalada, ocupando os vazios urbanos e lotes vagos.

§3º - Área de Expansão Urbana - AEU corresponde à área reservada para expansão urbana e de chácaras a se desenvolver no momento em que a Área de Consolidação Urbana estiver adensada.

Art. 13 - Ficam criadas as seguintes zonas de uso e unidades de conservação:

I. ZCP– Zona Comercial Principal;
II. ZCS – Zonas Comerciais Secundárias;
III. ZPPH - Zona de Preservação do Patrimônio Histórico;
IV. ZPA – Zona de Preservação Ambiental;
V. ZDI – Zona do Distrito Industrial;
VI. ZR – Zonas Residenciais;
VII. ZM – Zonas Mistas;
VIII. ZE - Zonas de Expansão;

IX. ZMI – Zonas de Mineração;
X. APP – Área de Preservação Permanente;
XI. AV – Área Verde;

§1º - A ZCP compreende o corredor comercial definido em regulamento.

§2º - As ZCS serão definidas conforme o crescimento habitacional e econômico dos bairros, no entanto, tendo por já definidas as vias principais destes.

§3º - A ZDI compreende a área destinada ao Distrito Industrial definido em regulamento.

§4º - A ZE compreende as áreas destinadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

§5º - A ZPA compreende as áreas de interesse ambiental que o poder público deseje criar, preservar, conservar e recuperar, destinadas a proteger ocorrências ambientais isoladas, paisagens naturais ou remanescentes de vegetação significativa e proteger e preservar os recursos hídricos.

§6º - A ZPPH compreende a paisagem urbana histórica preservada e percebida pelos turistas;

§7º - A APP compreende as áreas de preservação permanente definidas no Plano Diretor Participativo.

§8° - A AV compreende as áreas verdes, entendidas aqui como o conjunto de praças, jardins e espaços de lazer abertos e demais áreas de loteamentos com destinação legal de áreas verdes.

Art. 14 - Para os efeitos do disposto nesta Lei, não configura loteamento, a modificação, ampliação, alargamento e prolongamento de vias projetadas, efetivadas pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

Art. 15 - Da área total, objeto do plano de arruamento ou loteamento, serão destinados, no mínimo:

I. 20% (Vinte por cento) para vias de circulação;
II. 15% (Quinze por cento) para áreas verdes;
III. 5% (Cinco por cento) para áreas de uso institucional.

§1º - O loteador destinará, no mínimo 5% (cinco porcento) da área total do loteamento, ou o seu valor em dinheiro para a formação do banco de terras municipal, gerenciado pelo Executivo Municipal. Este valor deverá ser aprovado e fiscalizado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU e para que seu uso seja destinado a obras e/ou habitações de interesse social.

§2º - As áreas remanescentes de terras não aceitas como área verde ou de uso institucional não serão consideradas no cálculo dos percentuais indicados.

§3º - O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só será computado como área verde ou área institucional, quando nele for possível inscrever um círculo com raio igual ou maior que 15 m (quinze metros).

§4º - Não serão objeto de parcelamento, nem destinadas a áreas institucionais ou verdes, as áreas de preservação ambiental, constantes na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, bem como as faixas de preservação das margens dos rios, das lagoas, as áreas de declive, as bordas de tabuleiro e as florestas de preservação; constantes desta Lei.

§5º - As áreas de proteção ambiental poderão coincidir com as áreas verdes e institucionais dos loteamentos, exceto, com relação às áreas de preservação;

§6º - Caso as áreas destinadas pelo loteador ao sistema de circulação, às áreas institucionais e áreas verdes sejam inadequadas, caberá ao órgão municipal competente e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU indicar outras áreas.

§7º - Na hipótese da área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença existente deverá ser acrescida ao mínimo da área reservada para as áreas verdes.

§8º - A testada dos lotes de esquina destinadas ao uso residencial será de, no mínimo 18m (dezoito metros).

§9º - A testada dos lotes de esquina destinadas ao uso comercial serão de no mínima de 12m (doze metros).

Art. 16 - O loteamento poderá ser executado por partes da área total, desde que constem no cronograma de execução aprovado.

Parágrafo Único - Cada parte atenderá, obrigatoriamente, aos valores fixados com relação às vias de circulação, áreas verdes e áreas de uso institucional.

Art. 17 - Na implantação de loteamentos, as lagoas e cursos d'água não poderão ser modificados, aterrados ou desviados.

Art. 18 - Os loteamentos devem sempre considerar o perfil natural e a vegetação nativa, não sendo planejados de maneira a planificar terrenos, evitando assim a erosão.

Art. 19 - O tamanho padrão das quadras é de 120m (cento e vinte metros) por 60m (sessenta metros). O comprimento não poderá ser superior a 120m (cento e vinte metros).

Parágrafo Único - Somente nas vias troncais o comprimento das quadras poderá ser de 500m (quinhentos metros) e nas vias arteriais de 240 m (duzentos e quarenta metros).

Art. 20 - A área mínima do lote é igual a 12 x 30 m (doze por trinta metros) e o lote especial, para fins de interesse social, será de 6 m x 30 m (seis por trinta metros).

Art. 21 - Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão ter uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos.

Art. 22 - Não será permitido desmembramento, desdobro ou remembramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências estabelecidas nesta Lei.

Art. 23 - A rede de infraestrutura de abastecimento d'água e esgoto, assim como de águas pluviais, deve ser regularizada, evitando-se a quebra dos passeios para ligações domiciliares "a posteriori", e a passagem por dentro de lotes edificados.

Seção I
Das áreas de Interesse Social

Art. 24 - Os dispositivos previstos neste capítulo são aplicáveis à implantação de loteamentos de interesse social em terrenos vazios, nas áreas destinadas ao banco de terras provenientes dos parcelamentos ou de programas habitacionais para a regularização e reurbanização de áreas de ocupações irregulares.

Art. 25 - Loteamentos de interesse social são aqueles que se destinam à população de baixa renda, sendo permitido, neste caso, o lote especial de 6 m x 30 m (seis por trinta metros).

Art. 26 - Tratando-se de imóvel público com uso definido, o Poder Público interessado em proceder o parcelamento do solo apresentará, além do título de propriedade, uma lei de desafetação de uso público, seguida do contrato de Concessão de Direito Real de Uso aos ocupantes.

Parágrafo Único - Não é permitido desafetar as áreas de preservação, os terrenos alagados, encostas ou áreas de risco.

Art. 27 - A infraestrutura básica dos parcelamentos situados em zona de interesse social consistirá, no mínimo, de:

I. vias de circulação;
II. revestimento uniforme das calçadas;

III. escoamento de águas pluviais;
IV. rede para o abastecimento de água potável;
V. soluções para esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 28 - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I. regularização fundiária;
II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
III. constituição de reserva fundiária;
IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Capítulo III
Da Consulta Prévia

Art. 29 - O interessado que desejar parcelar um terreno no Município de Dom Expedito Lopes deverá solicitar a Consulta Prévia para Projetos de Parcelamento, junto ao Órgão Municipal Competente, mediante a qual o município definirá as diretrizes para o uso do solo.

Art. 30 - O documento de Consulta Prévia deverá conter:

I. requerimento de consulta, assinado pelo proprietário do terreno;
II. o traçado do sistema viário proposto, de acordo com as diretrizes da legislação;
III. a localização das áreas verdes, institucionais e aquelas destinadas ao banco de terras;
IV. planta locacional do parcelamento, com a demarcação das áreas de preservação excluídas do parcelamento, tais como margens dos rios, lagoas, encostas, bordas de tabuleiro e demais áreas previstas em legislação;
V. 02 (duas) cópias do levantamento planialtimétrico na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites do terreno, e as vias oficiais próximas;
VI. mapa de entorno, com relação das áreas de preservação permanente, quando houver, com medidas de prevenção dos danos, para análise da necessidade de realização de estudos ambientais ou licença do Órgão Ambiental competente;
VII. localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções, e demais elementos físicos existentes na gleba;
VIII. localização das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, canais, adutoras, dutos e demais instalações com respectivas faixas de domínio;
IX. indicação e identificação das vias de circulação existentes no entorno da gleba, amarradas a pontos de referência perfeitamente identificados planialtimetricamente;

X. direção e sentido do norte magnético;
XI. tipo de uso a que o loteamento se destina.

Art. 31 - O loteador deverá solicitar:
I. ao órgão responsável pelo abastecimento de água e energia elétrica no Município, que se manifeste oficialmente sobre a possibilidade de abastecer o futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será anexado ao processo de Consulta Prévia;
II. ao órgão responsável pela coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários que se manifeste oficialmente sobre a possibilidade de atender ao futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será anexado ao processo de consulta prévia.

§ 1º - Recebida a solicitação de Consulta Prévia, o órgão competente terá (30) trinta dias para emissão de documento sobre a viabilidade do parcelamento, com indicações e eventuais sugestões julgadas necessárias.

§2º - Nos parcelamentos realizados nas áreas de expansão urbana, onde não houver infraestrutura básica, a implantação desta será de responsabilidade do loteador.

§3º - As indicações contidas no documento de Consulta Prévia terão validade pelo prazo de um ano.

Capítulo IV
Da Apresentação e Aprovação de Projetos

Art. 32 - O interessado deverá elaborar projeto de parcelamento, atendendo às indicações contidas na Consulta Prévia e demais exigências desta lei.

Art. 33 - O projeto do parcelamento deverá ser apreciado pelo órgão competente, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados da data de sua entrada no protocolo.

§1º - O prazo estabelecido neste artigo será alterado, com possibilidade de prorrogações, quando o projeto tiver de ser submetido à apreciação de outros órgãos, em função da necessidade de quaisquer esclarecimentos ou definições.

§2º - Na hipótese da documentação estar incompleta ou, se for necessária qualquer diligência, o prazo gasto pelo interessado para atender às diligências, será descontado da data inicial a que se refere o “caput” deste artigo.

§3º - Passado o prazo para a manifestação da administração sem que haja a apreciação do projeto de parcelamento, deverá o interessado recorre ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, para que este tome as medidas necessárias.

§4º - Não se aplica o parágrafo 3º deste artigo, caso o loteador não tenha apresentado a documentação completa ou não tenha prestado os esclarecimentos solicitados pelo Poder Público Municipal.

Art. 34 - Quaisquer alterações em projetos de parcelamento dependerão da prévia autorização do órgão municipal competente, obedecidas as disposições desta Lei.

Art. 35 - Caberá ao Estado, através da Secretaria Estadual do Meio Ambiente do Estado, o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelo município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I. quando localizados em área de interesse especial, tais como: as de proteção aos mananciais, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por lei estadual ou federal;
II. quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município;
III. quando o loteamento abranger área superior a 100ha (cem hectares).

Art. 36 - O projeto de parcelamento deverá ser realizado por profissional habilitado, legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Dom Expedito Lopes.

§1º - O profissional responsável pelo projeto de parcelamento não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes em obras de loteamentos e edificações, conforme Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Dom Expedito Lopes e do CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

§2º - O projeto de parcelamento poderá dispensar o Termo de Responsabilidade de profissional habilitado, quando abranger apenas 02 (dois) lotes, ou quando da incorporação de pequena faixa de terreno ao lote contíguo, devendo esta reestruturação constar de escritura de transmissão.

§3º - O loteador não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes, referentes a obras de loteamento e edificações.

Art. 37 - Para aprovação do projeto e obtenção de licença para execução do parcelamento, o proprietário ou seu representante legal terá de apresentar os seguintes documentos:

I. comprovação de propriedade da área considerada;
II. requerimento de solicitação de licença para execução do parcelamento;
III. projeto de drenagem completo;

IV. certidões negativas dos tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel e certidão de ônus reais;
V. certidões negativas de quaisquer dívidas para com a municipalidade;
VI. cópia do documento da Consulta Prévia;
VII. três (03) vias, em cópias heliográficas, do parcelamento, devidamente assinadas e datadas pelo proprietário e profissional autor do projeto, com respectivas identificações.
VIII. outros documentos exigidos pelas legislações Federal e Estadual.

Art. 38 - O projeto de parcelamento deverá ser composto dos seguintes elementos:

I. planta geral de parcelamento, na escala 1:1000, na qual constem as seguintes indicações:
- **a)** o sistema de vias, com a respectiva hierarquia e dimensão;
- **b)** os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e passeios, de acordo com o Código de Obras e Posturas;
- **c)** curvas de nível, de metro em metro, do local determinado na planta da cidade;
- **d)** subdivisão das quadras em lotes, com as dimensões e a identificação destas quadras por letras maiúsculas;
- **e)** dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias perfeitamente identificados;
- **f)** indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados no projeto de parcelamento;
- **g)** indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;
- **h)** indicação dos índices urbanísticos das categorias de uso previstos;
- **i)** localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;
- **j)** lotes devidamente dimensionados e identificados por números;
- **k)** identificação das áreas verdes, lotes destinados ao banco de terras e áreas de uso institucional, com respectivas dimensões e percentual que representa com relação à área total do parcelamento;
- **l)** equipamentos comunitários e áreas não edificáveis, quando existirem;
- **m)** cálculo analítico das áreas de todo o parcelamento (lotes, quadras, áreas verdes, áreas institucionais, banco de terras e vias projetadas);

II. planta de situação na escala 1:5000, com localização precisa da área em questão e identificação do norte magnético, das vias oficiais próximas e divisas da gleba, conforme descrição constante no documento de propriedade.
III. memorial descritivo da obra, contendo:
- **a)** Descrição sucinta do loteamento, com suas características, e a fixação das áreas de uso, com descrição do uso predominante;

b) As condições urbanísticas do loteamento e, quando for o caso, as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
c) Relação das obras e melhoramentos que ficarão a cargo do proprietário e das que ficarão a cargo dos poderes municipais;
d) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
e) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, áreas de preservação e parques, já existentes no loteamento e adjacências;
f) Cronograma de execução das obras, com prazo máximo de 2 (dois) anos para a sua implantação, sob pena de caducidade do licenciamento;
g) Cronograma físico-financeiro da obra.

§1º - O loteador comprometer-se-á a executar as obras para abastecimento de água e esgotamento sanitário ou soluções técnicas aprovadas pelo órgão competente, sempre que não for possível o atendimento da infraestrutura básica pelo órgão público competente.

§2º - O loteador deverá, quando for o caso, interligar o sistema de esgotamento sanitário à rede pública mais próxima ou, na impossibilidade de interligação, executar as obras de tratamento e disposição final dos esgotos sanitários.

Capítulo V
Do Projeto de Desmembramento

Art. 39 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao órgão competente municipal, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel, e planta da gleba, a ser desmembrada em escala legível, contendo:

I. indicação do tipo de uso predominante no local;
II. indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
III. indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Parágrafo Único - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 40 - Não serão aprovados ou permitidos desmembramentos que comprometam o prolongamento de vias existentes ou projetadas.

Capítulo VI
Da Aprovação, do Registro e da Execução do Parcelamento

Art. 41 - A aprovação do parcelamento será dividida em duas fases:

I. aprovação do projeto de parcelamento, quando é concedida a licença para execução das obras do parcelamento;

II. após a conclusão das obras de implantação do parcelamento, sob responsabilidade do loteador, o órgão municipal competente fará a verificação da execução, mediante a qual será aprovado o parcelamento, e o loteador poderá realizar o registro imobiliário e a comercialização.

Art. 42 - Após a aprovação do projeto de loteamento e o término das obras, o proprietário solicitará ao órgão municipal competente a verificação da execução das obras sob sua responsabilidade, que consistirão no mínimo de:

I. demarcação dos lotes, quadras e logradouros;

II. execução das vias de circulação e passeios;

III. obras de escoamento das águas pluviais.

Parágrafo Único - Nos casos em que o loteador for o responsável pelas obras de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e energia elétrica, deverá este apresentar os projetos aprovados e o cronograma de execução, com duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado do competente instrumento de garantia para execução das obras.

Art. 43 - Aprovado o loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

§1º - O registro de loteamento ou desmembramento, bem como os contratos e demais disposições pertinentes, reger-se-ão pela Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§2º - Expirado o prazo de validade da aprovação, o projeto ficará sujeito às adaptações da legislação em vigor.

Art. 44 - No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias, as áreas institucionais, as áreas verdes, as áreas que compõem o banco de terras, e outros equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto e do memorial descritivo, devendo o loteador apresentar certidão passada pelo Cartório de Registro de Imóveis, comprovando que cumpriu todos os requisitos legais.

Parágrafo Único - Não poderá ser dado outro destino às áreas de domínio público, mencionadas neste artigo, reservando-se ao loteador ou à comunidade do loteamento, o direito de reivindicá-las, em não se verificando o cumprimento dos fins especificados.

Art. 45 - É vetado vender, ou prometer vender, parcela de loteamento ou desmembramento sem a aprovação final do parcelamento e devido registro imobiliário.

Art. 46 - A execução de obras de sistema viário compreenderá, no mínimo, a abertura das vias de circulação, pavimentação das vias, serviços de terraplanagem e assentamento dos meios-fios laterais, de acordo com as diretrizes e alinhamento do traçado do sistema viário, definidos na legislação.

Art. 47 - Todas as quadras deverão ser delimitadas através da fixação de marcos de pedra ou concreto, com seção transversal de 15 x 15 cm (quinze por quinze centímetros) e altura útil de 15 cm (quinze centímetros).

Parágrafo Único - As áreas verdes e as de preservação, e margens de rios, também devem ser demarcadas.

Art. 48 - Os terrenos de uso público, destinados à implantação de áreas verdes e institucionais não deverão ser desmatados, sem projeto de arborização e urbanismo definidos.

Art. 49 - O prazo máximo para início das obras é de 01 (um) ano, a contar da expedição da licença para a sua execução.

Parágrafo Único - O início das obras é caracterizado pelos serviços de abertura de vias de circulação.

Art. 50 - O prazo máximo para o término de obras é de 02 (dois) anos, a contar da expedição da licença para a sua execução.

Art. 51 - O prazo para término da obra poderá ser prorrogado por mais 06 (seis) meses, desde que seja apresentado um novo cronograma, que detalhe com precisão datas e obras a serem cumpridas, sendo necessária a apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 52 - Os casos omissos serão encaminhados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU para apreciação, com posterior homologação pelo órgão municipal competente.

TÍTULO III
DO USO DO SOLO

Capítulo I
Da Estrutura Urbana e Uso do Solo

Art. 53 - A proposta para o uso do solo na sede municipal de Dom Expedito Lopes tem o intuito de valorizar o ambiente construído e natural, otimizando as potencialidades locais, a acessibilidade e a melhoria da qualidade de vida urbana.

Art. 54 - As diretrizes da política de uso e ocupação do solo de Dom Expedito Lopes são:

I. disciplinar a ocupação do território;
II. evitar funções incompatíveis e conflitos de usos justapostos;
III. otimizar as relações das atividades no espaço;
IV. evitar a degradação do ambiente;
V. orientar a expansão urbana;
VI. valorizar o espaço urbano.

Art. 55 - A Zona Urbana do Município de Dom Expedito Lopes divide-se nas seguintes áreas:

I. Área de Urbanização Restrita: AUR;
II. Área de Consolidação Urbana: ACU;
III. Área de Expansão Urbana: AEU.

§1º - A Área de Urbanização Restrita - AUR corresponde às áreas de preservação dos mananciais hídricos de abastecimento, às áreas de nascente no município e ainda conforme e determinam os limites do crescimento da malha urbana.

§2º - A Área de Consolidação Urbana - ACU corresponde à área urbanizada consolidada, que apresenta um número grande de lotes vagos e infraestrutura ociosa na qual a diretriz de ocupação é melhorar o aproveitamento da infraestrutura instalada, ocupando os vazios urbanos e lotes vagos.

§3º - Área de Expansão Urbana - AEU corresponde à área reservada para expansão urbana e de chácaras a se desenvolver no momento em que a Área de Consolidação Urbana estiver adensada.

Art. 56 - Ficam criadas as seguintes zonas de uso e unidades de conservação:

I. ZCP– Zona Comercial Principal;
II. ZCS – Zonas Comerciais Secundárias;
III. ZPPH - Zona de Preservação do Patrimônio Histórico;
IV. ZPA – Zona de Preservação Ambiental;
V. ZDI – Zona do Distrito Industrial;
VI. ZR – Zonas Residenciais;

VII. ZM – Zonas Mistas;
VIII. ZE - Zonas de Expansão;
IX. ZMI – Zonas de Mineração;
X. APP – Área de Preservação Permanente;
XI. AV – Área Verde;

§1º - A ZCP compreende a região comercial definido em regulamento;

§2º - As ZCS serão definidas conforme o crescimento habitacional e econômico dos bairros, no entanto, tendo por já definidas as vias principais destes.

§3º - A ZDI compreende a área destinada ao Distrito Industrial definida em regulamento.

§4º - A ZE compreende as áreas destinadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

§5º - A ZPA compreende as áreas de interesse ambiental que o poder público deseje criar, preservar, conservar e recuperar, destinadas a proteger ocorrências ambientais isoladas, paisagens naturais ou remanescentes de vegetação significativa e proteger e preservar os recursos hídricos.

§6º - A ZPPH compreende a paisagem urbana histórica preservada e percebida pelos turistas;

§7º - A APP compreende as áreas de preservação permanente definidas no Plano Diretor Participativo.

§8° - A AV compreende as áreas verdes, entendidas aqui como o conjunto de praças, jardins e espaços de lazer abertos e demais áreas de loteamentos com destinação legal de áreas verdes.

Art. 57 - Os principais usos do solo na zona urbana são:

I. Residencial:
- **a)** R1 – Residencial Unifamiliar: uma unidade habitacional por lote;
- **b)** R2 – Residencial Multifamiliar: uma única edificação, com mais de uma unidade habitacional por lote, agrupadas verticalmente;
- **c)** RIS - Conjuntos Residenciais de Interesse Social - estes conjuntos são destinados à população de baixa, visando solucionar os problemas de déficit habitacional;
- **d)** Misto: M1 - O uso misto ocorre quando uma atividade comercial, de serviço ou industrial não poluente é estabelecida juntamente com o uso residencial;

II. Comercial:
- **a)** Grupo 1 – C1 - Estabelecimentos comerciais varejistas de gênero de primeira necessidade ou especializados, porém com abrangência local, compatível com o uso residencial;

b) Grupo 2 – C2 - Estabelecimentos comerciais diversificados, com abrangência central;

c) Grupo 3 – C3 - grandes estabelecimentos comerciais, geradores de algum tipo de incômodo e principalmente de tráfego;

d) Grupo 4 – C4 - Estabelecimentos comerciais dos Grupos 1 e 2, que sejam compatíveis com atividades de lazer e turismo, e adequados para as áreas de interesse ambiental, como lojas de artesanato, restaurantes e lanchonetes;

III. Serviços:

a) Grupo 1 – S1 - Serviços domésticos de primeira necessidade, ou especializados, porém com abrangência local, compatível com o uso residencial;

b) Grupo 2 – S2 - Serviços diversificados, com abrangência central;

c) Grupo 3 – S3 - grandes estabelecimentos de serviços, geralmente de abrangência regional, geradores de diversos incômodos de tráfego, segurança e poluição;

d) Grupo 4 – S4 - Serviços incluídos nos Grupos 1 e 2, como albergue, pousada, hotel e teatro, que sejam compatíveis com atividades de lazer e turismo e áreas de proteção ambiental;

IV. Institucional:

a) Grupo 1 – I1 - Nesta categoria estão os usos institucionais de âmbito local, como postos de saúde, posto policial, agência de correios, e outros;

b) Grupo 2 – I2 - Os usos institucionais deste grupo são: centros de saúde, órgãos de previdência social, delegacias de polícia, e outros;

c) Grupo 3 – I3 - grandes equipamentos institucionais, geralmente de abrangência regional, geradores de algum tipo de impacto como ambiental, de tráfego ou segurança. São exemplos desta categoria: quartel militar, presídio e subestação de energia;

d) Grupo 4 - Usos institucionais incluídos nos Grupos 1 e 2, como biblioteca, museu e instituto cultural que sejam compatíveis com atividades de lazer e turismo e áreas de proteção da ambiental.

V. Industrial:

a) Grupo 1 – Ind 1 – I.NP - Indústrias não poluentes e de pequeno porte (lote máximo: 540m²);

b) Grupo 2 – Ind 2 - I.PP - Indústrias não poluentes e de médio porte (lote máximo: 720m²);

c) Grupo 3 – Ind 3 - I.MP - Indústrias que não se enquadram nos Grupos 1 e 2.

Parágrafo Único - A localização dos usos Adequados (A), Não Permitidos (NP) e Restrito (R), nas diversas Áreas, são os definidos pelo Poder Executivo.

Art. 58 - De acordo com a área em que se situa, o uso de uma gleba, de um lote ou de uma edificação, aprovado anteriormente à data de vigência desta Lei, será classificado como:

I. Adequado (A): é aquele compatível com a Área Urbana e corredor viário a ser implantado, de acordo com as diretrizes do Plano de Estruturação Urbana;
II. Não Permitido (NP): é aquele que apresenta características incompatíveis com a Área Urbana ou corredor viário a ser implantado, de acordo com as diretrizes do Plano de Estruturação Urbana;
III. Restritivo (R): é o que poderá apresentar algum tipo de restrição para que se torne compatível com a Área Urbana ou corredor viário em que será implantado, de acordo com as diretrizes do Plano de Estruturação Urbano.

Parágrafo Único - No caso de empreendimentos que apresentem uso restritivo é necessário, para aprovação da sua implementação, uma análise especifica pelo órgão municipal competente e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 59 - Não será admitida a substituição do uso não permitido por qualquer outro uso não permitido, que agrave a desconformidade com relação às exigências desta Lei.

TÍTULO IV
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I
Disposições Gerais

Art. 60 - São utilizados os seguintes instrumentos de controle urbanístico nas Áreas de Ocupação Urbana: Índice de Aproveitamento (IA), Taxa de Ocupação (TO), Taxa de Permeabilidade (TP), Gabarito (G), Afastamento (A), e Lote Mínimo (LM), com o objetivo de adequar as edificações às características da Área na qual está inserida, conforme o disposto na Tabela de Ocupação do Solo.

Art. 61 - Ficam expressamente vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nas edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança de sua atividade originária, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para as áreas onde se localiza o imóvel.

Parágrafo Único - Fica vetada a construção sobre as áreas que devem ser mantidas livres, em razão da taxa de ocupação, dos índices de aproveitamento, e afastamentos, terem atingido os seus valores máximos, ainda que as referidas áreas tenham sido objeto de alienação.

Art. 62 - É permitida a construção de varanda em um dos recuos laterais, desde que ocupe apenas 1/3 do comprimento do terreno e as águas do telhado caiam para dentro do próprio lote.

Art. 63 - O pavimento térreo em pilotis, quando livre e desembaraçado, e sem qualquer vedação, a não ser a caixa de escada e/ou de elevadores, não será computado para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo Único - O pavimento térreo em pilotis quando utilizado como área de lazer privada ou como estacionamento, entre outros, uso de cunho privado, será considerado como área construída e computado para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento.

Art. 64 - Os conjuntos de prédios residenciais ou mistos implantados em um mesmo lote/terreno deverão ter afastamento entre eles de no mínimo 6,0m (seis metros) entre blocos.

Art. 65 - Não serão computados para cálculo de taxa de ocupação e índice de aproveitamento:

I. pergolados, em que o espaçamento entre os elementos seja menor ou igual a 3 (três) vezes a largura dos mesmos, respeitando um espaçamento mínimo de 0,15 (quinze centímetros);
II. beirais;
III. abrigo de automóveis com área máxima de 20m² (vinte metros quadrados), sem vedação de qualquer espécie;
IV. rampas para portadores de necessidades especiais, construídas nos termos das normas técnicas vigentes;
V. as jardineiras, contadas da área da fachada da edificação até 90 cm (noventa centímetros) de projeção;
VI. guaritas de até 6m² (seis metros quadrados).

§1º - Os pergolados não poderão ocupar os afastamentos mínimos obrigatórios de frente;

§2º - Os pergolados poderão ocupar os afastamentos mínimos obrigatórios de fundo e laterais, desde que o espaçamento entre eles esteja de acordo com o inciso I deste artigo.

TÍTULO V
DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES

Capítulo I
Da Fiscalização

Art. 66 - O órgão competente do município, em articulação com os demais órgãos, exercerá fiscalização, das construções, demolições, áreas de proteção e preservação, e instalação das diversas atividades no município, na forma estabelecida na legislação do Plano e demais leis municipais.

Art. 67 - No exercício do poder de polícia municipal, fica assegurado aos servidores municipais, o acesso às construções e aos estabelecimentos do município.

§1º - O órgão competente poderá requisitar, no exercício da ação fiscalizadora, a intervenção da força policial, em caso de resistência à ação de seus agentes.

§2º - É vetado impedir ou dificultar o acesso previsto no caput deste artigo, sob pena de incidir em multas.

Art. 68 - Compete aos fiscais municipais:

I. verificar a ocorrência de infrações e irregularidades na obra e estabelecimentos;
II. notificar o infrator, fornecendo-lhe a 1º via do documento comprobatório da infração;
III. outras atribuições que lhes forem conferidas pelo órgão competente, visando o efetivo cumprimento das normas previstas no Plano de Estruturação Urbana e da Legislação Básica do Município;
IV. fazer vistorias, visitas, levantar dados e avaliar a utilização dos espaços públicos e naturais no município, bem como o controle das edificações, relatando suas atividades.

Parágrafo Único - O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.

Capítulo II
Da Notificação

Art. 69 - Verificando-se infração à lei ou regulamento municipal, e sempre que se constate não implicar em prejuízo iminente para a comunidade, será expedida, contra o infrator, notificação preliminar, estabelecendo-se um prazo para que este regularize a situação.

Art. 70 - O prazo para a regularização não deve exceder o máximo de 30 (trinta) dias e será arbitrado pelo agente fiscal, no ato da notificação.

Art. 71 - A notificação será feita em formulário destacável do talonário, aprovado pela Prefeitura, no qual ficará a cópia com o “ciente” do notificado.

Capítulo III
Das Infrações e das Penalidades

Art. 72 - Auto de infração é o instrumento por meio do qual a autoridade municipal apura a violação desta lei e de outros institutos legais do município.

Art. 73 - A lavratura do auto de infração terá lugar toda vez que for infringida as disposições constantes nesta lei.

Art. 74 - A infração se prova com o auto, lavrado em flagrante ou não, por pessoas competentes, no uso de suas atribuições legais.

Art. 75 - As infrações à esta Lei serão apuradas mediante processo administrativo próprio, iniciado com a lavratura do auto de infração, em três vias, observados os ritos e os atos estabelecidos nesta Lei.

Art. 76 - O auto de infração será lavrado pela autoridade competente que a houver constatado, e deverá conter:

I. o nome do infrator, bem como os elementos necessários à sua identificação;
II. local, data e hora do fato onde a infração foi constatada;
III. descrição da infração e menção do dispositivo legal ou regulamentar transgredido;
IV. penalidade a que está sujeito o infrator e o respectivo preceito legal que autoriza a sua imposição;
V. assinatura do autuado ou preposto, dando ciência da autuação;
VI. assinatura do servidor municipal autuante;
VII. prazo para apresentação de defesa.

§1º - As omissões ou incorreções na lavratura do auto de infração não acarretarão nulidade, quando do processo constarem os elementos necessários à determinação da infração e do infrator.

§2º - Na hipótese de recusa do autuado ou impossibilidade deste assinar, seu preposto, ou representante legal, de receber e assinar o auto de infração, o servidor fará constar do Auto de Infração esta circunstância juntamente com a assinatura de duas testemunhas, com a respectiva identificação e endereço, se houver, sem prejuízo da abertura do processo administrativo.

§3º - Instaurado o processo administrativo, a Prefeitura determinará ao infrator, desde logo, a correção da irregularidade, ou a providência de medidas cautelares, tendo em vista a necessidade de evitar a consumação ou agravamento de dano.

§4º - Feita a autuação, o fiscal entregará ao autuado ou preposto, considerado infrator, a primeira via do Auto de Infração, juntando as demais cópias ao processo administrativo.

Art. 77 - O servidor municipal investido das funções de fiscal será responsável pelas declarações que fizer, nos Autos de Infração, sendo passível de punição administrativa pelas omissões ou abusos que cometer no exercício de suas funções.

Art. 78 - Quando o dano exigir imediata intervenção do Poder Público para evitar malefícios à sociedade, o fiscal está autorizado a agir prontamente no sentido de coibir a gravidade do dano, apreendendo o produto ou instrumento, embargando a obra ou atividade, ou interditando temporariamente a fonte de distúrbio.

Parágrafo Único - No caso de resistência ou de desacato, o fiscal poderá requisitar colaboração da força policial.

Art. 79 - O infrator será notificado para a ciência da infração pessoalmente, pelo correio ou via postal, com prova de recebimento.

Art. 80 - O infrator poderá oferecer defesa ou impugnação do auto de infração no prazo de 15 (quinze) dias, contados da ciência da autuação.

§1º - Quando a lavratura do Auto de Infração, implicar em obrigação a cumprir, o infrator será intimado a fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias.

§2º - O prazo para o cumprimento da obrigação a que se refere o caput deste artigo, poderá ser reduzido ou aumentado, em casos excepcionais, por motivo de interesse público, mediante despacho fundamentado da autoridade pública.

§3º - O não cumprimento da obrigação a que se refere o caput deste artigo, no prazo fixado, além de sua execução forçada acarretará na imposição de multa, que poderá ser diária, arbitrada de acordo com os valores correspondentes à classificação da infração, até o exato cumprimento da obrigação, sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação.

Art. 81 - A autoridade que tomar conhecimento ou lavrar a infração é obrigada a promover sua apuração imediata, através de processo administrativo próprio, e notificar as demais autoridades competentes.

Art. 82 - Para a aplicação da pena nas suas respectivas gradações, a autoridade competente observará:

I. as circunstâncias atenuantes e agravantes do caso;
II. a reincidência ou não quanto à observância das normas;
III. a gravidade do fato, e as suas consequências danosas a sociedade.

Art. 83 - O infrator, além de cumprir as penalidades que forem impostas, ficará obrigado a reparar o dano de acordo com o prazo e demais condições exigidas pelo poder público municipal.

Art. 84 - Responderá solidariamente pela infração o proprietário ou o possuidor da área de gleba ou lote, no qual tenha praticado a infração ou, ainda, quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para a sua prática ou dela se beneficiar.

Parágrafo Único - Quando a infração envolver pessoa jurídica, a penalidade será cumulativamente aplicada à empresa e aos seus responsáveis técnicos.

Art. 85 - As irregularidades dos responsáveis técnicos, constatadas nos processos de parcelamento do solo, serão devidamente anotadas no registro Profissional da Prefeitura Municipal.

§1º - O profissional, quando infrator reincidente, receberá inicialmente pena de suspensão de um (01) ano de todas as atividades junto à Prefeitura.

§2º - Em casos mais graves, a Prefeitura notificará o impedimento e não aceitará para apreciação qualquer projeto daquele profissional.

Art. 86 - As irregularidades de qualquer loteador serão devidamente anotadas nos arquivos da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O loteador infrator não poderá apresentar planos de parcelamento do solo ou outras obras para aprovação junto à Prefeitura Municipal, se a sua situação não estiver regularizada, e, em caso de ser reincidente, a Prefeitura poderá aplicar-lhe pena de suspensão, por período não inferior a 2 (dois) meses e não superior a 2 (dois) anos.

Art. 87 - Pelo descumprimento das disposições previstas nesta Lei, de seu regulamento e demais atos normativos complementares e sem prejuízo de outras sanções civis e penais, serão aplicadas aos infratores as seguintes sanções:

I. advertência, por escrito, com prazo de 10 (dez) dias para a regularização da situação, nos casos de primeira infração, quando não haja motivo relevante que justifique a imediata aplicação das penalidades de multa, multa diária, interdição, embargo ou demolição;

II. multa, pelo simples cometimento de infração, em função de sua natureza, observado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;

III. multa diária de 5 (cinco) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência - UFR, por metro quadrado, em caso de não cumprimento da regularização, no prazo fixado pela Prefeitura;

IV. interdição de atividades, temporária ou definitiva, para os casos de infração continuada;

V. embargo, total ou parcial, de obra ou edificação, iniciada sem aprovação, ou em desacordo com os projetos aprovados, respondendo o infrator pelos danos e despesas a que der causa, direta ou indiretamente;

VI. demolição ou restauração de obra ou edificação, que contrarie as normas desta Lei;
VII. apreensão das máquinas, instrumentos e do material usados para cometimento de infração;
VIII. cassação do alvará de autorização de localização ou funcionamento no município;
IX. perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais concedidos pelo município.

§1º - A pena de multa simples consiste na aplicação de sanção em dinheiro a ser paga pelo infrator, no prazo que lhe for fixado, classificando-se da seguinte forma:
I. Classe 1 - de 300 (trezentas) a 500 (quinhentas) vezes o valor da UFR;
II. Classe 2 - de 100 (cem) a 300 (trezentas) vezes o valor da UFR;
III. Classe 3 - de 50 (cinquenta) a 100 (cem) vezes o valor da UFR.

§2º - A multa, simples ou diária, será imposta em função da natureza e amplitude da infração, combinadas com a dimensão da área do imóvel, onde tenha sido praticada, incluindo-se a área construída, quando for o caso.

§3º - A multa simples e a advertência poderão ser aplicadas simultaneamente.

§4º - A multa diária será devida por todo o período compreendido desde sua imposição, até a correção da irregularidade, devidamente comprovada pela autoridade administrativa competente.

§5º - A multa diária poderá ser suspensa por prazo não superior a 90 (noventa) dias, se a autoridade administrativa deferir, motivadamente, requerimento do infrator ou responsável, devidamente fundamentado.

§6º - Findo o prazo de suspensão, sem que o infrator ou responsável regularize a situação, nos termos desta Lei, a multa diária voltará a incidir automaticamente.

§7º - Na hipótese do parágrafo anterior ou de agravamento da situação, a multa diária poderá ser agravada, a qualquer tempo, até o dobro de seu valor diário, devendo assim perdurar até a completa regularização da situação decorrente da infração.

§8º - As penalidades de interdição, embargo e demolição poderão ser aplicadas sem prejuízo daquelas previstas nos incisos II e III deste artigo.

§9º - Demolição ou restauração consiste na determinação administrativa para que o agente faça, às suas expensas, demolição total ou parcial da obra ou, ainda, a restauração da situação existente anteriormente ao fato que deu lugar a sua aplicação.

§10 - Recusando-se o infrator a executar a demolição ou a restauração, a Prefeitura poderá fazê-lo, cobrando por via administrativa ou judicial o custo do serviço.

§11 - A autoridade administrativa poderá aplicar a pena de multa cumulativamente com a de embargo, quando o infrator ou responsável não cumprir a determinação de regularização.

§12 - Nas hipóteses de descumprimento do projeto aprovado, de condição estabelecida no alvará de licença e da imposição de embargos, ou demolição, a autoridade administrativa deverá cassar a respectiva licença.

Art. 88 - Nos casos de reincidência, a multa prevista no inciso II do artigo anterior será aplicada pelo valor correspondente, no mínimo, ao dobro da anterior, conforme critérios que forem estabelecidos em regulamento, sem prejuízo de aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis, a critério da autoridade competente.

Parágrafo Único - Reincidente, para os efeitos desta Lei, é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local onde se verifique a infração anterior.

Art. 89 - A regularização das infrações à presente Lei corresponderá, combinada ou isoladamente:

I. à adequação aos correspondentes projetos aprovados de edificação, obra, parcelamento e de suas ampliações, de usos e respectivas alterações;
II. ao licenciamento de obras, edificações e usos;
III. ao cumprimento das providências exigidas pela autoridade competente e destinadas à reparação dos danos efetivos ou à prevenção dos danos potenciais, nas condições previstas nesta Lei.

Parágrafo Único - As multas poderão sofrer redução de até 90% (noventa por cento), quando o infrator, por termo de compromisso aprovado pela autoridade que aplicou a penalidade, se obrigar à adoção das medidas específicas para corrigir a irregularidade, num prazo máximo de 60 dias.

Art. 90 - Da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, caberá recurso, sem efeito suspensivo e no prazo fixado em regulamento, para a autoridade imediatamente superior a que tenha imposto a sanção.

Parágrafo Único - Em tal hipótese, o recurso administrativo só será recebido se o recorrente garantir o recurso na forma prevista em regulamento, comprovando o efetivo e prévio recolhimento no órgão arrecadador competente, do valor da multa simples, que lhe tiver sido aplicada.

Art. 91 - Das decisões definitivas proferidas pelas autoridades competentes, caberá recurso dirigido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 92 - Quando imposta a penalidade de multa, a mesma deverá ser recolhida aos cofres municipais, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser inscrita na dívida ativa do município para efeito de cobrança judicial, na forma da legislação pertinente.

Art. 93 - Transcorridos os prazos para apresentação de defesa ou interposição de recurso, ou julgadas aquelas peças e mantidas a decisão da autoridade competente, a matéria constituirá coisa julgada na esfera administrativa.

Art. 94 - Correrão por conta do infrator ou responsável todos os custos, despesas e quaisquer outros prejuízos decorrentes, direta ou indiretamente, de infrações estabelecidas nesta Lei.

Art. 95 - A cobrança judicial das multas será efetuada pelo órgão competente do Município, que procederá a sua inscrição como dívida ativa e execução, nos termos da legislação pertinente.

Art. 96 - A aplicação de sanções às infrações ao disposto na presente Lei não impedirá a incidência de outras penalidades, por ação de outros órgãos e entidades federais, estaduais e municipais.

Art. 97 - Na hipótese de extinção da Unidade Fiscal de Referência - UFR, deverá ser adotado, para o fim de apuração do valor da multa, o sistema que for previsto em legislação municipal ou federal.

Art. 98 - Constituem procedimentos prejudiciais à utilização do solo e à orientação do desenvolvimento físico-territorial, desejáveis sede Municipal de Dom Expedito Lopes, e passíveis de sanções:

I. acelerar o processo de erosão de terras, comprometendo a estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, prejudicando a porosidade, permeabilidade e inclinação dos planos de clivagem, cuja penalidade consiste em multa de classe 1, e restauração;

II. concorrer, de qualquer modo, para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e demolição ou restauração;

III. comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais em logradouros públicos, cuja penalidade consiste em multa da classe 3;

IV. concorrer para modificar, de forma prejudicial, o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos d'água, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e restauração;

V. concorrer para modificar, de forma prejudicial, o armazenamento, pressão e escoamento das águas de subsolo, com alteração do perfil do lençol freático, cuja penalidade consiste em multa da classe 1, e restauração e demolição;

VI. alterar ou concorrer para alterar as qualidades físicas, químicas e biológicas das águas de superfície ou de subsolo, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e restauração;

VII. atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e aspectos urbanos remanescentes de culturas passadas, que tenham ou não sido declarados integrantes do patrimônio cultural da cidade, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e restauração;

VIII. promover uso proibido do imóvel, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 e embargo do uso;

IX. promover uso permissível do imóvel, sem prévia licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 3;

X. deixar de observar as regras relativas ao alinhamento, permeabilidade, índices de ocupação, e afastamentos mínimos, gabaritos máximos, usos permitidos nas Unidades de Planejamento, cuja penalidade consiste em multa da classe 2, embargo e demolição;

XI. promover parcelamento do solo ou construção que comprometa o Sistema Viário Urbano, cuja penalidade consiste em multa da classe 1, restauração e demolição;

XII. executar obra, com finalidade de empregá-la em atividade nociva ou perigosa, sem prévia licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 1 e demolição;

XIII. exercer atividade nociva ou perigosa, sem licença ou observância das disposições desta Lei ou seu regulamento, cuja penalidade consiste em multa da classe 1;

XIV. modificar projeto aprovado, acrescentando alterações contrárias às disposições desta Lei, seu regulamento ou diretrizes administrativas, cuja penalidade consiste em multa da classe 2 e embargo;

XV. iniciar a execução de obras ou serviços sem licença da autoridade administrativa, cuja penalidade consiste em multa da classe 3, embargo e demolição, caso a obra não possa ser licenciada;

XVI. assumir responsabilidade pela execução de projeto, entregando-o a pessoa não habilitada, cuja penalidade consiste em multa da classe 3 e embargo;

XVII. não atender a intimação de vistoria administrativa ou de fiscalização de rotina, cuja penalidade consiste em agravamento da multa respectiva, até o dobro;

XVIII. iniciar execução de parcelamentos para fins de ocupação urbana, sem a licença da Prefeitura, cuja penalidade consiste em multa classe 1 e embargo;

XIX. iniciar venda ou promessa de venda de lote sem aprovação do parcelamento, cuja penalidade consiste em multa classe 1 e embargo, ou iniciar venda de parcelamento, sem execução das obras necessárias;

XX. construir em locais não permitidos, de preservação, de proteção ou ferindo os usos previstos para a área, cuja penalidade consiste em multa classe 2, embargo ou demolição.

§1º - Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Público poderá aplicar a pena de multa prevista nesta Lei, combinada com o embargo das obras e dos parcelamentos de solo, realizados em desacordo com as disposições contidas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nesta Lei.

§2º - O embargo será levantado quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 99 - Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta Lei, no que se incluem os projetos especiais, relacionados com o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Dom Expedito Lopes serão decididos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 100 - Todos os prazos fixados nesta Lei serão contados em dias corridos.

Art. 101 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

DOM EXPEDITO LOPES, 24 DE MARÇO DE 2021.

VALMIR BARBOSA DE ARAÚJO
Prefeito Municipal de Dom Expedito Lopes/PI
Gabriela Moura da Luz
Marcilene Rodrigues Barros