

Id:07382A9B6D1E21DC



ESTADO DO PIAUÍ
 PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA BRANCA - PI
 CNPJ: 41.522.103/0001-07
 PRAÇA SANTA TERESINHA, S/N - CENTRO - CEP: 64.773-000 - VÁRZEA BRANCA - PI
 EMAIL: pm.varzeabranca@gmail.com

LEI Nº 330/2021 – VÁRZEA BRANCA/PI, 20 DE ABRIL DE 2021.

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de Várzea Branca/PI, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VÁRZEA BRANCA, Estado do Piauí no uso de suas atribuições legais;

Faço saber que a Câmara Municipal de Várzea Branca/PI aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
 DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVAS**

Art. 1º – Esta Lei dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de Várzea Branca/PI, tendo por objetivos:

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

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

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

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

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

I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

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

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

IV - área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

V - área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

VI - área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

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

VIII - área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Várzea Branca/PI, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

IX - área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

X - área total do parcelamento: é a área que será objeto de loteamento, ou desmembramento de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

XI - desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XII - equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XIII - equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;

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

XV - faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XVI - fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XVII - gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XVIII - infra-estrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;

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

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

XXI - profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

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

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

XXIV - testada: dimensão frontal do lote;

XXV - via de circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XXVI - caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

XXVII - pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

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

Art. 4º – O Município não aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:

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

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

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

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

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

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

V - em áreas de preservação ecológica;

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

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

**CAPÍTULO II
 DOS LOTEAMENTOS
 Seção I**

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 7º – Os projetos de parcelamento deverão ser desenvolvidos de forma a se obter conjuntos urbanos harmônicos, compatibilizando-se a superfície topográfica e o suporte natural com as exigências desta Lei.

Art. 8º – Os loteamentos deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos:
 (Continua na próxima página)

ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA BRANCA - PI
CNPJ: 41.522.103/0001-07
PRAÇA SANTA TERESINHA, S/N - CENTRO - CEP: 64.773-000 - VÁRZEA BRANCA - PI
EMAIL: pm.varzeabranca@gmail.com

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

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

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

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

V - as vias de loteamento deverão: a) articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas de acordo com as diretrizes viárias constantes no mapa da Lei do Sistema Viário; b) harmonizar-se com a superfície topográfica local; c) estar dimensionadas de acordo com o estabelecido na Lei do Sistema Viário.

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

VII - cinco por cento dos lotes do loteamento, arredondando-se para o número inteiro imediatamente superior, quando do cálculo resultar fração, já deduzidas as áreas públicas referidas no inciso I deste artigo, deverão ser transferidos ao Município de VÁRZEA BRANCA/PI, para utilização em programas de habitação popular e de interesse social.

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

I - dez por cento, no mínimo, se destinarão a:

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

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

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

I - não poderão estar situadas nas faixas não edificadas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seção II Dos Condomínios Fechados Horizontais

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

Parágrafo único - Na implantação de condomínios fechados horizontais deverão ser observadas o zoneamento e o sistema viário, não sendo permitida a interrupção de vias existentes ou projetadas.

Art. 10 - As frações de terreno de uso exclusivo de cada unidade, correspondentes às frações ideais deverão ter, no mínimo, sessenta por cento das dimensões mínimas definidas para o parcelamento do solo nas respectivas zonas urbanas, e nunca inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

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

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

Seção III Do Projeto

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

I - licença prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, ou do órgão que o substituir, nos termos da legislação vigente;

II - título de propriedade do imóvel;

III - certidões negativas de tributos relativos ao imóvel;

IV - certidão negativa, expedida pelo órgão competente da Municipalidade, declarando que nos loteamentos executados ou que estejam em execução, sob responsabilidade do loteador, no Município de VÁRZEA BRANCA/PI, as obrigações constantes nos respectivos termos de acordo estejam cumpridas ou estejam dentro dos cronogramas aprovados;

V - três vias da planta do imóvel na escala 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA - Piauí e no Município de Várzea Branca /PI, acompanhadas da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo:

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas, citando nominalmente todos os confrontantes;
- b) localização dos mananciais, cursos de água e lagos;
- c) curvas de nível de metro em metro;
- d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro da área, com localização exata de todas as vias de circulação, no raio de trezentos metros de todas as divisas do parcelamento, áreas de recreação e locais de uso institucional;
- e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- f) construções existentes;
- g) serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
- h) partes alagadiças, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras;
- i) indicação do norte verdadeiro ou magnético;
- j) outras indicações que possam ser necessárias à fixação de diretrizes.

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

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

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

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

(Continua na próxima página)



ESTADO DO PIAUÍ
 PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA BRANCA - PI
 CNPJ: 41.522.103/0001-07
 PRAÇA SANTA TERESINHA, S/N - CENTRO - CEP: 64.773-000 - VÁRZEA BRANCA - PI
 EMAIL: pm.varzeabranca@gmail.com

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

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

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

Art. 15 - O Município indicará, dentro de sessenta dias, a contar da data de entrega do pedido, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

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

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

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

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

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

I - projeto de loteamento, com os seguintes requisitos:

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

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

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

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

e) memorial descritivo das vias do Sistema Viário;

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

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

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

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

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

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

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

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

X - quadro estatístico com a discriminação de:

a) número de quadras;

b) número de lotes por quadra;

c) número total de lotes;

d) área total da gleba a ser loteada;

e) área total da gleba a ser arruada;

f) área destinada a espaços livres, de uso público;

g) área destinada a uso institucional;

h) área limítrofe às águas correntes e dormentes;

XI - memorial descritivo, em papel ofício, em três vias, contendo:

a) memorial de cada quadra;

b) memorial da área geral do loteamento;

c) memorial dos terrenos doados e caucionados ao Município.

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

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

§ 1º - O projeto de loteamento, estando de acordo com o disposto nesta Lei e na legislação federal, estadual e municipal pertinente, será aprovado pelo Município.

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

I - as diretrizes básicas;

II - as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;

III - outro motivo de relevante interesse urbanístico.

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

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

Art. 18 - Estando o projeto de loteamento de acordo com as disposições desta Lei e com o disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente, o loteador firmará Termo de Acordo, no qual se obrigará a:

I - doar ao Município:

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

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

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

b) as áreas exigíveis pela legislação federal, estadual e municipal pertinente.

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

a) nome do loteamento;

b) nome do loteador;

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

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

e) nome do responsável técnico pelo loteamento, com o respectivo número de registro no CREA e no Município de Várzea Branca/PI.

III - fazer publicar, no órgão oficial do Município, o Termo de Acordo, devidamente assinado, num prazo máximo de trinta dias a partir da sua assinatura;

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

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

VI - demarcar os espaços reservados a uso público e institucional;

(Continua na próxima página)

ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA BRANCA - PI
CNPJ: 41.522.103/0001-07
PRAÇA SANTA TERESINHA, S/N - CENTRO - CEP: 64.773-000 - VÁRZEA BRANCA - PI
EMAIL: pm.varzeabranca@gmail.com

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

- a) rede de abastecimento de água potável;
- b) rede de energia elétrica;
- c) rede de iluminação pública, com os equipamentos indispensáveis à sua efetiva utilização;
- d) arborização de vias e praças públicas;
- e) rede coletora de esgoto, em definida a respectiva viabilidade técnica pela concessionária, conforme disposto no § 3º do artigo 16 desta Lei;
- d) afixação de placas indicativas da nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento.

VIII - facilitar a fiscalização permanente do Município, durante a execução das obras e serviços;

IX - não efetuar a venda de lotes, antes de:

- a) concluídas as obras e serviços previstos nos incisos anteriores;
- b) cumpridas as demais obrigações impostas pela legislação; e
- c) registrado o loteamento no Ofício Imobiliário competente.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

DO DESMEMBRAMENTO, RELOTEAMENTO, UNIFICAÇÃO E ARRUAAMENTO

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

I - os lotes obedecerão as dimensões mínimas estabelecidas por regulamento;

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

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

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

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

VI - a aprovação do desmembramento deverá estar acompanhada de certidão atualizada da gleba;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 25 - Será permitido o desmembramento de área já dotada de infraestrutura, inclusive pavimentação asfáltica, atendidas as seguintes condições:

I - que os lotes resultantes do desmembramento atendam os parâmetros de ocupação a que se referem o plano diretor do Município;

II - que o proprietário efetue a doação ao Município de dez por cento da área a ser desmembrada, nos termos do inciso I do § 1º do artigo 8º desta Lei;

III - que o desmembramento observe o sistema viário existente e projetado para o local.

§ 1º - A área a ser doada ao Município de VÁRZEA BRANCA/PI, em atendimento ao disposto no inciso II do caput deste artigo, poderá estar inserida na área desmembrada, assim como incluída na área remanescente, mediante registro na respectiva matrícula.

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

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

Parágrafo único - Não será permitido o arruamento de área como medida preliminar para posterior loteamento.

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

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

CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 28 - Os infratores a qualquer dispositivo desta Lei ficam sujeitos, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, previstas no Código Civil, às seguintes penalidades:

I - multa de cento e cinquenta Unidades de Referência de Várzea Branca/PI, (URTs), em caso de o loteador:

- a) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem **autorização** do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei;
- b) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, antes de firmado o respectivo Termo de Acordo;
- c) fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

(Continua na próxima página)



ESTADO DO PIAUÍ
 PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA BRANCA - PI
 CNPJ: 41.522.103/0001-07
 PRAÇA SANTA TERESINHA, S/N - CENTRO - CEP: 64.773-000 - VÁRZEA BRANCA - PI
 EMAIL: pm.varzeabranca@gmail.com

II - multa de trezentas URTs, em caso de:

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

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

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

Art. 31 - Fica facultado ao Poder Público municipal exigir o parcelamento compulsório nos vazios urbanos localizados na área urbana do Município, nos termos de legislação específica, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

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

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

I - protocolar, no prazo máximo de doze meses após a notificação, o processo de parcelamento, com todos os documentos necessários a este ato;

II - executar as obras e equipamentos urbanos exigidos para o parcelamento do solo urbano, no prazo que não ultrapasse a vinte e quatro meses da notificação do proprietário.

Art. 32 - Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reformas, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Executivo municipal e não registrados no ofício imobiliário competente.

Art. 33 - Nenhum benefício do Poder Público municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia autorização do Executivo municipal.

Art. 34 - Os casos não previstos neste instrumento legal serão resolvidos nos termos da Lei Federal no 6.766/79.

Art. 35 - A Secretaria Municipal de Obras Públicas e Urbanismo órgão responsável pelo controle da aplicação desta Lei Municipal.

Art. 36 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições contrárias.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VÁRZEA BRANCA/PI, EM 20 DE ABRIL DE 2021.

Raimundo Nonato Alves Paes Landim
 RAIMUNDO NONATO ALVES PAES LANDIM
 Prefeito do Município de Várzea Branca/PI.



ESTADO DO PIAUÍ
 PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA BRANCA - PI
 CNPJ: 41.522.103/0001-07
 PRAÇA SANTA TERESINHA, S/N - CENTRO - CEP: 64.773-000 - VÁRZEA BRANCA - PI
 EMAIL: pm.varzeabranca@gmail.com

Id:05D4E5230F9421E5

LEI Nº 331/2021 – VÁRZEA BRANCA/PI, 20 DE ABRIL DE 2021.

Dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana do Município de Várzea Branca/PI, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS, DIRETRIZES, ESTRATÉGIAS E DEFINIÇÕES.

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana, visíveis a partir de logradouro público no território do Município de Várzea Branca/PI.

Art. 2º. Para fins de aplicação desta lei, considera-se paisagem urbana o espaço aéreo e a superfície externa de qualquer elemento natural ou construído, tais como água, fauna, flora, construções, edifícios, anteparos, superfícies aparentes de equipamentos de infraestrutura, de segurança e de veículos automotores, anúncios de qualquer natureza, elementos de sinalização urbana, equipamentos de informação e comodidade pública e logradouros públicos, visíveis por qualquer observador situado em áreas de uso comum do povo.

Art. 3º. Constituem objetivos da ordenação da paisagem do Município de Várzea Branca/PI, o atendimento ao interesse público em consonância com os direitos fundamentais da pessoa humana e as necessidades de conforto ambiental, com a melhoria da qualidade de vida urbana, assegurando, dentre outros, os seguintes:

- I - o bem-estar estético, cultural e ambiental da população;
 - II - a segurança das edificações e da população;
 - III - a valorização do ambiente natural e construído;
 - IV - a segurança, a fluidez e o conforto nos deslocamentos de veículos e pedestres;
 - V - a percepção e a compreensão dos elementos referenciais da paisagem;
 - VI - a preservação da memória cultural;
 - VII - a preservação e a visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas;
 - VIII - a preservação e a visualização dos elementos naturais tomados em seu conjunto e em suas peculiaridades ambientais nativas;
 - IX - o fácil acesso e utilização das funções e serviços de interesse coletivo nas vias e logradouros;
 - X - o fácil e rápido acesso aos serviços de emergência, tais como bombeiros, ambulâncias e polícia;
 - XI - o equilíbrio de interesses dos diversos agentes atuantes na cidade para a promoção da melhoria da paisagem do Município.
- Art. 4º.** Constituem diretrizes a serem observadas na colocação dos elementos que compõem a paisagem urbana:
- I - o livre acesso de pessoas e bens à infraestrutura urbana;
 - II - a priorização da sinalização de interesse público com vistas a não confundir motoristas na condução de veículos e garantir a livre e segura locomoção de pedestres;
 - III - o combate à poluição visual, bem como à degradação ambiental;
 - IV - a proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, de consagração popular, bem como do meio ambiente natural ou construído da cidade;
 - V - a compatibilização das modalidades de anúncios com os locais onde possam ser veiculados, nos termos desta lei;
 - VI - a implantação de sistema de fiscalização efetivo, ágil, moderno, planejado e permanente.
- Art. 5º.** As estratégias para a implantação da política da paisagem urbana são as seguintes:
- I - a elaboração de normas e programas específicos para os distintos setores da Cidade, considerando a diversidade da paisagem nas várias regiões que a compõem;
 - II - o disciplinamento dos elementos presentes nas áreas públicas, considerando as

(Continua na próxima página)