

XV – instituição financiadora: instituição financeira ou agente operador habilitado a conceder financiamento habitacional ou de infraestrutura, inclusive no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 14.620/2023);

XVI – Reurb: Regularização Fundiária Urbana de que trata a Lei Federal nº 13.465/2017, subdividida em Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e Reurb de Interesse Específico (Reurb-E).

Art. 4º Compete ao órgão municipal de planejamento urbano, sem prejuízo das atribuições de outros órgãos e entidades da Administração Municipal previstas nesta Lei:

I – expedir diretrizes urbanísticas para parcelamento do solo;

II – analisar e emitir parecer técnico sobre projetos de loteamento, desmembramento e condomínio de lotes;

III – fiscalizar a execução das obras de infraestrutura exigidas;

IV – manter cadastro atualizado dos parcelamentos aprovados, em execução e concluídos no Município;

V – elaborar, para cada empreendimento, estimativa de custo da infraestrutura exigida, para fins de dimensionamento da garantia de que trata o Título V desta Lei;

VI – exercer as demais competências previstas nesta Lei e em regulamento.

Art. 5º Esta Lei é complementar e subordinada ao Plano Diretor do Município de Potengi/CE e à legislação municipal de uso, ocupação e zoneamento do solo, aos quais deverá compatibilizar-se todo parcelamento do solo urbano no território municipal.

Parágrafo único. Em caso de superveniência de alteração do Plano Diretor ou da legislação de uso e ocupação do solo, os processos de aprovação de parcelamento em curso observarão a legislação vigente à data do protocolo do requerimento, ressalvada a hipótese de norma superveniente mais benéfica ao interesse público urbanístico, mediante decisão motivada do órgão municipal competente.

TÍTULO II

DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO LOTEAMENTO

Art. 6º O loteamento somente poderá ser efetuado em terrenos urbanos, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidos pelo Plano Diretor e pela legislação de uso e ocupação do solo do Município.

Art. 7º Não será permitido o loteamento em terrenos:

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

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

III – com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V – de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 8º O projeto de loteamento definirá, no mínimo:

I – as vias de circulação, integradas, sempre que possível, ao sistema viário municipal já existente ou projetado;

II – as quadras e os lotes resultantes do parcelamento;

III – as áreas destinadas a uso público, na forma do art. 20 desta Lei;

IV – o cronograma de execução das obras de infraestrutura, quando não concluídas previamente ao registro.

CAPÍTULO II

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 9º O desmembramento observará, no que couber, as mesmas exigências urbanísticas e o mesmo processo administrativo do loteamento, dispensada a apresentação de projeto de sistema viário quando comprovado o integral aproveitamento das vias já existentes.

Art. 10º Não se admitirá desmembramento que resulte em lote com testada ou área inferior aos mínimos estabelecidos no Plano Diretor e nesta Lei, ressalvadas as hipóteses de regularização fundiária de interesse social disciplinadas no Título VIII.

CAPÍTULO III

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 11º O condomínio de lotes rege-se pelo art. 1.358-A e seguintes do Código Civil, pelo art. 4º, § 4º, da Lei nº 6.766/1979, e pelas disposições desta Lei, aplicando-se subsidiariamente as normas relativas ao loteamento no que se refere aos requisitos urbanísticos, à infraestrutura e ao sistema de garantias.

Art. 12º No condomínio de lotes, as vias e áreas internas de circulação e uso comum poderão ser gravadas com cláusula de fechamento e acesso controlado, sem prejuízo da destinação de áreas públicas externas ao condomínio, na forma exigida para o loteamento.

Parágrafo único. As áreas internas de uso comum permanecerão de propriedade e responsabilidade dos condôminos, não se incorporando ao patrimônio público municipal, ressalvado o disposto em convenção de condomínio e legislação específica.

Art. 13º Aplica-se ao condomínio de lotes, no que couber, o sistema de garantias de infraestrutura previsto no Título V desta Lei, inclusive quanto à possibilidade de constituição de patrimônio de afetação e de garantia lastreada em recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 14º Considera-se loteamento ou desmembramento de interesse social aquele destinado predominantemente a famílias de baixa renda, promovido diretamente pelo Poder Público, por entidades sem fins lucrativos habilitadas ou no âmbito de programas habitacionais federais, estaduais ou municipais, inclusive o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 15º Aos parcelamentos de interesse social aplicam-se, no que couber, índices urbanísticos e exigências de infraestrutura diferenciados, a serem definidos em regulamento, observados os parâmetros mínimos da Lei nº 6.766/1979 e desta Lei, sem prejuízo do regime de garantias do Título V.

TÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DAS ÁREAS NÃO PARCELÁVEIS E DAS FAIXAS ESPECIAIS

Art. 16º Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de faixa não edificável, observadas as larguras mínimas fixadas pela legislação federal, estadual e municipal aplicável, notadamente o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012).

Art. 17º As áreas de preservação permanente e as unidades de conservação existentes no perímetro do parcelamento deverão ser identificadas no projeto e excluídas da área loteável, sem prejuízo de seu cômputo, quando admitido em lei, para fins de cálculo de áreas verdes.

CAPÍTULO II

DA INFRAESTRUTURA BÁSICA EXIGIDA

Art. 18º É exigida, como infraestrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS), a execução dos seguintes equipamentos urbanos:

I – escoamento das águas pluviais;

II – abastecimento de água potável;

III – soluções para esgotamento sanitário e para energia elétrica domiciliar;

IV – vias de circulação.

Parágrafo único. Para os demais parcelamentos, a infraestrutura básica exigida compreende, além dos itens do caput, iluminação pública e pavimentação das vias de circulação, na forma do art. 2º, § 5º, da Lei nº 6.766/1979.

Art. 19º A execução da infraestrutura básica é condição para a aprovação do loteamento, admitindo-se, nos termos do art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/1979 e do Título V desta Lei, a aprovação de cronograma de execução das obras, com prazo máximo de 4 (quatro) anos, prorrogável por igual período, mediante a constituição de garantia na forma desta Lei.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 20º Do total da gleba objeto de loteamento serão destinadas, a título gratuito, áreas para o sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, proporcionalmente à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor para a zona em que se situe o empreendimento.

§ 1º O percentual mínimo de áreas públicas será definido no Plano Diretor e na legislação municipal de uso e ocupação do solo, não podendo ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do loteamento, ressalvados os parcelamentos de interesse social e o condomínio de lotes, para os quais poderão ser fixados percentuais específicos em regulamento.