

Art. 80. O empreendedor estará isento da obrigação de doar áreas públicas quando realizar o parcelamento do solo em terrenos ou glebas com áreas inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

§1º Além do disposto no caput deste artigo, não será exigido do empreendedor, a doação de áreas públicas:

na hipótese em que o parcelamento do solo tiver como finalidade a implantação ou ampliação do sistema viário existente;

na hipótese em que o parcelamento do solo, na modalidade desmembramento, tiver como finalidade, a instalação da infraestrutura básica do empreendimento.

Art. 81. No Município de Barbalha, somente será autorizado a execução do parcelamento do solo urbano, independentemente da modalidade, quando observadas as disposições previstas na presente Lei Complementar e demais legislações aplicáveis à matéria, compatíveis com a política urbana municipal prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano vigente.

Art. 82. Na hipótese de via de acesso às áreas ou as glebas, objetos de parcelamento do solo urbano, que não suportem o novo fluxo de veículos, o empreendedor, responsável pela execução do projeto, deverá apresentar solução viária a ser executada às suas expensas, provendo articulação viária com a via coletora ou arterial mais próxima, de forma a mitigar os impactos de circulação de veículos.

Art. 83. A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos, em áreas situadas dentro do perímetro urbano, somente ocorrerá após autorização do órgão municipal competente.

Parágrafo único. Fica vedada a alteração do uso da propriedade rural para fins urbanos, nas áreas inseridas dentro da Macrozona Rural – MR.

CAPÍTULO III

DOS LOTEAMENTOS URBANOS

Art. 84. No Município de Barbalha, os loteamentos observarão as seguintes modalidades:

loteamento residencial: subdivisão de terra em unidades juridicamente independentes, destinadas, predominantemente, para a construção de casas ou edifícios residenciais, munidos de infraestrutura básica;

loteamentos de uso misto: subdivisão de terra em unidades juridicamente independentes, destinadas ao uso associado de construções de casas e edifícios com comércios, serviços ou equipamentos institucionais;

loteamento empresarial: subdivisão de terra em unidade juridicamente independentes, destinadas, predominantemente, à instalação de empreendimentos econômicos, como industriais, centros logísticos, depósitos, escritórios e comércios;

loteamento de interesse social: subdivisão de terra em unidades juridicamente independentes, destinadas predominantemente à habitação de população de baixa renda, podendo ser implantado em áreas urbanas ou de expansão urbana, com regras específicas que flexibilizam exigências urbanísticas para viabilizar o acesso à moradia digna, podendo ou não estarem vinculados a Programas de Habitação de Interesse Social – PHIS, promovidos por órgãos do governo, em qualquer das esferas.

Art. 85. Fica proibido o parcelamento do solo, na modalidade de loteamento, em glebas já decorrentes de loteamento aprovado e registrado no Município de Barbalha, de modo a assegurar a conformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos e garantir o devido aproveitamento das áreas públicas anteriormente destinadas.

Art. 86. A modalidade de loteamento prevista no inciso I e III do art. 84, desta Lei Complementar serão enquadradas nas espécies descritas a seguir, conforme suas características urbanísticas, funcionais e jurídicas:

loteamento de acesso controlado: espécie de loteamento, caracterizado pela existência de unidades autônomas e áreas comuns, delimitadas por barreiras físicas, cujo controle de acesso será regulado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

condomínio de acesso fechado: espécie de loteamento, caracterizado pela existência de unidades autônomas e áreas comuns, delimitadas por barreiras físicas e dotadas de sistema de controle de entrada e saída, cujo acesso é restrito exclusivamente a moradores, visitantes autorizados e prestadores de serviços previamente identificados;

condomínio de acesso fechado autossustentável: espécie de loteamento, somente admitido na Macrozona de Urbanização Específica Sustentável – MUES, caracterizado pela existência de unidades autônomas e áreas comuns, delimitadas por barreiras físicas e dotadas de sistema de controle de entrada e saída, cujo acesso é restrito exclusivamente a moradores, visitantes autorizados e prestadores de serviços previamente identificados, com a busca por autonomia em relação ao abastecimento de recursos essenciais, como energia, água e gestão de resíduos, mediante a adoção de práticas sustentáveis, tecnologias limpas e infraestrutura ambientalmente responsável;

condomínio edilício: formado pelo conjunto de edificações, isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, térreas ou assobradadas, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo cada unidade uma propriedade autônoma, sujeita às limitações estipuladas pelo Código de Obras e Edificações.

condomínios de lotes: modalidade de parcelamento do solo, caracterizada pela existência de unidades autônomas constituídas por terrenos individualizados, destinados à edificação, vinculados a áreas comuns e à administração condominial, sendo cada lote considerados propriedade exclusiva, com matrícula própria, enquanto as áreas comuns permanecem sob domínio coletivo, sujeitas às normas do Código de Obras e Edificações do Município e demais legislações pertinentes.

Art. 87. Não será permitido nos loteamentos urbanos:

lotes com fundo para as faixadas de drenagem dos vales;

execução de obras, sem a prévia autorização do órgão ambiental competente, de retificação, aterramento ou tubulação do curso d'água e/ou fundo de vale;

execução de obras em todo o cruzamento de transposição de fundo de vale, a qual acarrete o aumento de vazão e velocidade da água nos leitos dos rios;

desrespeito aos limites da Área de Preservação Permanente – APP.

Art. 88. Os loteamentos deverão observar os seguintes requisitos:

dimensão mínima da quadra de 100m (cem metros);

dimensão máxima da quadra de 250m (duzentos e cinquenta metros);

ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatório a reserva da faixa non aedificandi, conforme disposição prevista em regulamento específico, salvo maiores exigências previstas em legislações específicas;

as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 89. Nos loteamentos, o percentual de áreas livres de uso público, não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba.

Parágrafo único. Para fins desta Lei Complementar, se considera áreas livre de uso público, as áreas verdes e institucionais, bem como as destinadas ao sistema viário do loteamento.

Art. 90. As faixas non aedificandi, referente às Áreas de Preservação Permanente – APP's, não deverão ser computadas para o cálculo de áreas livres de uso público ou áreas públicas.

Art. 91. O percentual de área do loteamento destinado ao fundo de terras públicas, em caráter excepcional, poderá ser doado em local diverso da área ou gleba loteada, desde que atendidos os seguintes requisitos:

avaliação técnica realizada pelo órgão municipal competente;

situar-se no Município de Barbalha;

permitir a implantação de um programa habitacional, considerando a equivalência da infraestrutura instalada em relação ao terreno original; existir equivalência monetária entre a área do loteamento e a área da doação.

Art. 92. Não serão computadas como áreas verdes, os canteiros centrais das vias, as rótulas viárias ou similares.

§1º Além do disposto no caput, as divisas laterais ou dos fundos dos lotes deverão ser separadas das áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente – APP por vias públicas, com área de manobra para retorno.

§2º As áreas verdes deverão possibilitar a implantação de praças e/ou equipamento esportivo, recreativo ou cultural ao ar livre.

Art. 93. Após a aprovação do projeto de loteamento, as áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários não