

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 4.851, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2015.**

**Cria as zonas de urbanização específica no município de Teresina, definindo parâmetros urbanísticos especiais para o parcelamento do solo e dá outras providências.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE TERESINA**, Estado do Piauí  
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece as normas e procedimentos para o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas de urbanização específica, definindo parâmetros urbanísticos especiais para aprovação de projetos de loteamentos em terrenos, lotes ou glebas.

Art. 2º São documentos integrantes desta Lei Complementar, como parte complementar de seu texto, os seguintes anexos:

- I - Anexo I – Características técnicas das vias de circulação;
- II - Anexo II – Mapa das zonas de urbanização específica;
- III - Anexo III – Glossário de termos técnicos.

Art. 3º Ficam criadas, unicamente para fins de parcelamento do solo com parâmetros urbanísticos especiais, definidos nesta Lei Complementar, as zonas de urbanização específica no município de Teresina, de acordo com o Anexo II, desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Antes da implementação do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, aprovado de acordo com os parâmetros estabelecidos por esta Lei Complementar, as áreas dentro das zonas de urbanização específica são consideradas como zona rural.

Art. 4º O parcelamento do solo nas zonas de urbanização específica, definidas nesta Lei Complementar, só poderá ser realizado mediante licenciamento específico, nos termos desta Lei Complementar, ou por iniciativa da Prefeitura Municipal de Teresina, sempre precedido de aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Art. 5º Não é permitido o parcelamento do solo nas zonas de urbanização específica, ainda que seguindo os parâmetros definidos por esta Lei Complementar:

- I - em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas determinadas pelas autoridades competentes;
- II - em áreas marginais aos cursos d'água, em conformidade com a legislação federal;
- III - em áreas de domínio ou servidão, relativas a rodovias, ferrovias e redes de alta tensão;
- IV - nas zonas de preservação ZP4, ZP5, ZP6, ZP7 e ZP8;
- V - em terrenos baixos, alagadiços ou 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 previamente sanadas;
- VII - em áreas com condições geológicas não aconselháveis à implantação de edificações.
- VIII - em áreas de preservação ecológica, determinadas em lei;
- IX - em áreas que, em função da poluição, não haja condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Art. 6º Todo parcelamento nas zonas de urbanização específica deve, obrigatoriamente:

I - atender, no que couber, a Lei Federal nº 11.445/2007, que estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico;

II - implantar sistema de energia elétrica e iluminação, pública e domiciliar, sem nenhum ônus para a municipalidade;

III - ser integrado à estrutura viária, existente ou projetada, quando vier a constituir prolongamento de planos de parcelamento anteriores, ou indicada pela autoridade competente na consulta prévia, mediante análise feita através dos seus órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Teresina, seguindo as diretrizes legais vigentes à época da aprovação;

IV - ter a indicação gráfica, em seu projeto, do perímetro a ser fechado por muros, cercas, grades ou obras divisórias equivalentes;

V - possuir pavimentação das vias em revestimento asfáltico ou tratamento asfáltico ou piso em concreto intertravado ou paralelepípedo, sem nenhum ônus para a municipalidade.

Art. 7º As exigências urbanísticas fixadas em planos oficiais ou leis especiais, quando maiores que as definidas nesta Lei Complementar, prevalecem quanto a qualquer forma de parcelamento do solo urbano, mesmo naqueles localizados em zonas de urbanização específica, sendo, em qualquer hipótese, suplementares as exigências fixadas nesta Lei Complementar.

Art. 8º O parcelamento do solo nas zonas de urbanização específica deve ser executado de forma a não comprometer ou prejudicar o direito de propriedade de terceiros, sendo o empreendedor o responsável por estes danos.

Parágrafo único. O parcelamento do solo nas zonas de urbanização específica não pode, salvo por iniciativa de Ente da Federação, implicar em desapropriações.

## **CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES**

Art. 9º As edificações a serem implantadas nas zonas de urbanização específica, atenderão às normas e posturas municipais aplicadas às edificações localizadas no perímetro urbano, salvo disposto em lei especial.

Art. 10. No tipo de parcelamento de que trata esta Lei Complementar, caso haja omissão, aplicar-se-ão, no que couberem, as disposições contidas na Lei Complementar nº 3.561/2006 ou lei que a substitua.

Art. 11. Nos projetos de loteamentos nas zonas de urbanização específica deverão ser reservados espaços para instalação exclusiva de edificações não residenciais, enquadrados na categoria de comércio e serviços de usos, nos termos da Lei Complementar nº 3.560/2006 e suas alterações, observadas as exigências eventualmente impostas pelos órgãos oficiais reguladores.

Parágrafo único. Os espaços de que trata este artigo poderão ser externos ao fechamento proposto pelo empreendedor na forma do art. 6º, IV, desta Lei Complementar.

Art. 12. O planejamento, a construção, manutenção e conservação da infraestrutura dos loteamentos nas zonas de urbanização específica, compreendendo ruas, acessos, vias, equipamentos urbanos e comunitários, sistema de iluminação pública, coleta e deposição final de lixo e sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, de todo o seu perímetro, inclusive da parte externa ao fechamento proposto, são de inteira responsabilidade do empreendedor ou da entidade administradora do loteamento representante da coletividade moradora que o substituir oficialmente quando da implantação do projeto, devendo respeitar as normas sanitárias, ambientais e de segurança vigentes na legislação federal, estadual e municipal.

§ 1º O Empreendedor ou entidade administradora do loteamento representante da coletividade moradora poderão, a fim de cumprir as responsabilidades estabelecidas neste artigo, firmar convênios, de forma onerosa, ou contratar com Órgãos, Institutos ou Concessionárias de serviços públicos ou Entidades privadas.

§ 2º Para atender a responsabilidade pela coleta e deposição final do lixo de que trata este artigo, poderá o empreendedor ou entidade administradora do loteamento representante da coletividade moradora transportar o lixo até área oficial de transbordo mais próxima ao empreendimento, desde que dentro do perímetro urbano.

Art. 13. A aprovação dos projetos obedecerá às determinações da legislação ambiental, sanitária e urbanística que forem estipuladas pelos órgãos municipais, estaduais e federais.

### **CAPÍTULO III DA CONSULTA PRÉVIA**

Art. 14. O interessado em promover o parcelamento do solo nas zonas de urbanização específica no município de Teresina, deve apresentar o projeto de parcelamento para aprovação em Consulta Prévia junto ao Órgão municipal competente que emitirá parecer técnico e o submeterá a apreciação do CDU.

Art. 15. O empreendedor providenciará o projeto final de parcelamento do solo para as zonas de urbanização específica, seguindo todos os parâmetros especiais de urbanização definidos nesta Lei Complementar e com pleno atendimento das exigências indicadas na Consulta Prévia.

§ 1º Empreendedor, para os fins desta Lei Complementar, será considerado o proprietário do imóvel loteado, os promitentes compradores, os cessionários, os promitentes cessionários, os incorporadores do imóvel objeto do parcelamento ou o responsável pelas obras do projeto, e seus procuradores ou representantes legais.

§ 2º O projeto de parcelamento poderá ser apresentado por fases, a critério do empreendedor. Neste caso o atendimento às indicações da consulta prévia e as exigências desta Lei Complementar deverão ser observadas em cada fase, isoladamente, a qual será objeto de licenciamento individualizado.

Art. 16. O projeto apresentado para aprovação em consulta prévia deve indicar:

I - o plano urbanístico geral do parcelamento do solo contendo as vias de circulação prevista, a localização das áreas livres de uso comum, quando couber, das áreas verdes, das áreas institucionais e das cotas de solidariedade, ainda que, se for o caso, localizadas fora da área do empreendimento;

II - as alterações das características do parcelamento do solo, indicadas em planos municipais oficiais ou leis especiais, quando for o caso;

III - todas as fases do projeto, caso o Empreendedor tenha o intuito no faseamento do mesmo, representando graficamente o fechamento do perímetro de que trata o art. 6º, IV, desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A consulta prévia para projetos de loteamento nas zonas de urbanização específica deverá ser solicitada sempre para o plano de ocupação total do empreendimento.

Art. 17. A consulta prévia será solicitada acompanhada da seguinte documentação:

I - requerimento de consulta, assinado pelo proprietário do terreno, promitente comprador, cessionário deste, promitente cessionário, seus procuradores ou representantes legais ou o responsável pelas obras do projeto;

II - comprovação da propriedade da área objeto do pedido de parcelamento;

III - duas cópias do levantamento planialtimétrico na escala de 1:1000, ou maior, com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites do terreno, a orientação magnética e as vias oficiais próximas, podendo ser apresentada apenas uma para análise e entregue a outra, quando da aprovação;

IV - certidão negativa de impostos que incidam sobre a área do empreendimento;

V - duas cópias físicas do projeto, podendo ser apresentada apenas uma para análise e entregue a outra quando da aprovação, e uma em meio digital, atendendo aos padrões exigidos para inserção na base cartográfica do município.

Parágrafo único. Na fase de consulta prévia, a Prefeitura Municipal de Teresina aceitará como prova de propriedade do terreno o respectivo título de propriedade, instrumento de promessa de compra e venda, de cessão de direitos ou de permuta, no qual constem cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade do negócio e imissão na posse do imóvel.

Art. 18. Antes da consulta prévia, o Empreendedor poderá solicitar à Prefeitura Municipal de Teresina a emissão de documento sobre a viabilidade do parcelamento, tendo a autoridade municipal 30 (trinta) dias para analisar o pedido e emitir parecer técnico, indicando parâmetros urbanísticos que julgar adequados e eventuais sugestões e solicitações a serem realizadas no projeto.

Art. 19. As indicações urbanísticas da consulta prévia têm validade de 1 (um) ano e serão consideradas definitivas após o pedido de aprovação final dos projetos e subseqüentes decreto de aprovação do parcelamento e licença para execução das obras.

§ 1º Caso o projeto esteja previsto por fases, a consulta prévia será considerada definitiva a partir do primeiro pedido de aprovação final, devendo ser considerado o projeto como plano geral de todos os parcelamentos posteriores.

§ 2º Caso haja alteração no projeto de fases ainda não implantadas do empreendimento, deverá o Empreendedor solicitar nova consulta prévia.

Art. 20. Quaisquer alterações nos projetos não previstas na consulta prévia aprovada deverão ser objeto de nova análise.

#### **CAPÍTULO IV DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS**

Art. 21. O projeto de parcelamento deve ser realizado por profissional legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA – ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU –, inscrito no Cadastro Fiscal da Prefeitura Municipal de Teresina e adimplente com a Fazenda Municipal.

Parágrafo único. O profissional responsável pelo projeto de parcelamento do solo nas zonas de urbanização específica e o responsável pela execução do projeto não podem ter antecedentes de irregularidades pendentes em obras de loteamentos e edificações.

Art. 22. Para aprovação do projeto de loteamento e conseqüente expedição do decreto de aprovação e licença para execução das obras, o empreendedor deve apresentar os seguintes documentos:

I - requerimento de licença para execução do parcelamento do solo para zonas de urbanização específica;

II - cópia da consulta prévia analisada;

III - título de propriedade do imóvel;

IV - certidão negativa dos impostos que incidam sobre a área em questão;

V - certidão negativa de gravação de hipoteca ou de outros ônus reais;

VI - no mínimo, quatro cópias do projeto de parcelamento do solo em zonas de urbanização específica, devidamente assinadas e datadas pelo proprietário do imóvel, pelo profissional autor do projeto e pelo profissional executor das obras, com respectivas identificações, seguindo as normas técnicas e atendendo aos padrões exigidos para inserção na base cartográfica do município, podendo ser apresentado somente uma via para análise, e entregue as demais quando da aprovação;

VII - Responsabilidade técnica do profissional autor do projeto e do executor das obras;

VIII - Memorial descritivo do projeto de loteamento em zona urbanização específica, com a definição dos parâmetros, prazos, formas de implantação do empreendimento, compromissos e demais informações que a Prefeitura Municipal considerar necessárias após a análise em consulta prévia;

IX - apresentação de estudo de impacto ambiental e correspondente licença ambiental do município, e estudo de impacto de vizinhança, na forma da legislação pertinente, quando for o caso.

Art. 23. O projeto de parcelamento deve ser composto das seguintes partes:

I - planta de situação na escala 1:5000, com localização precisa da área em questão e identificação do norte verdadeiro e das vias oficiais próximas;

II - no mínimo, quatro cópias do projeto de parcelamento na escala 1:1000, registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, e uma em meio digital, atendendo aos padrões exigidos para inserção na base cartográfica do município, na qual constem as seguintes indicações:

- a) limites da área com relação aos terrenos vizinhos;
- b) curvas de nível de metro em metro, referenciadas à Referência de Nível (RN) do local determinada na planta da cidade;
- c) quadras identificadas por letras maiúsculas;
- d) lotes devidamente dimensionados e identificados por números;
- e) quadro de áreas com os respectivos percentuais;
- f) todos os elementos de locação necessários (raios de curvas, ângulos centrais, ponto triângulos);
- g) identificação das áreas verdes, das áreas institucionais, da cota de solidariedade e das áreas livres de uso comum, se for o caso, com respectivas dimensões;
- h) traçado das vias públicas, com indicações das respectivas larguras, inclusive dos passeios.

III - plantas dos perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação, na escala horizontal 1:1000, e vertical 1:100;

IV - planilha de cálculo do nivelamento;

V - cálculo analítico das áreas de todo o parcelamento (lotes, quadras, áreas verdes, áreas institucionais, vias projetadas, das áreas de cotas de solidariedade e das áreas livres de uso comum, quando o caso);

VI - no mínimo, quatro cópias do projeto do sistema de escoamento de águas pluviais, obedecidas as normas específicas;

VII - no mínimo, quatro cópias do projeto de meio-fio, sarjetas e pavimentação, obedecidas normas e padrões do município;

VIII - no mínimo, quatro cópias dos projetos de distribuição de água, de energia elétrica, de iluminação pública e de esgotamento sanitário;

IX - memorial descritivo da obra, com a descrição de todos os serviços a serem executados;

X - cronograma físico-financeiro da obra;

XI - termo de viabilidade do projeto emitido pela concessionária de fornecimento de energia elétrica.

Art. 24. O projeto de parcelamento em zonas de urbanização específica deve ser apreciado pelo Órgão municipal competente no prazo de 90 (noventa) dias úteis, contados da data de sua entrada no protocolo.

§ 1º O prazo estabelecido neste artigo poderá ser prorrogado pela autoridade competente quando o projeto for submetido à apreciação de outros Órgãos, em função da necessidade de quaisquer esclarecimentos.

§ 2º O prazo estabelecido também poderá ser prorrogado pela autoridade competente quando houver necessidade de complementações, esclarecimentos ou correções de projetos solicitados ao Empreendedor.

Art. 25. Qualquer alteração em projetos de parcelamento em zona de urbanização específica depende da prévia autorização da Prefeitura Municipal de Teresina, obedecidas às disposições desta Lei Complementar.

Art. 26. É de responsabilidade exclusiva do empreendedor a execução de todas as obras constantes dos projetos aprovados, que serão fiscalizadas pelos Órgãos técnicos competentes.

§ 1º O prazo para a execução das obras previstas em cada fase do projeto aprovado não poderá exceder 4 (quatro) anos a contar da expedição da licença.

§ 2º O prazo estabelecido no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por igual período em função do dimensionamento ou estrutura das obras a executar, mediante requerimento do Empreendedor apresentado até 180 (cento e oitenta) dias antes do término do prazo inicial.

§ 3º O Município poderá, por solicitação do empreendedor, licenciar simultaneamente a execução das edificações e as obras de urbanização, condicionando-se a emissão do “habite-se” à conclusão de todas as obras de acordo com o cronograma aprovado.

Art. 27. Para garantir o compromisso da execução das obras do projeto aprovado, o empreendedor deverá prestar garantias ao município de Teresina, segundo uma das seguintes modalidades:

- I - garantia hipotecária;
- II - caução em dinheiro ou lotes, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III - fiança bancária;
- IV - seguro garantia.

§ 1º A garantia deve ter valor equivalente ao custo orçamentado das obras aceita pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º A garantia prestada pode ser liberada, a critério do órgão fiscalizador, à medida que as obras forem executadas, segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 3º Não poderão ser dadas em garantia as áreas destinadas às vias de circulação, às áreas verdes, às áreas institucionais e à cota de solidariedade, bem como aquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas “*non aedificandi*” constantes do projeto de parcelamento de que trata esta Lei Complementar.

Art. 28. O empreendedor é obrigado a transferir para o município, sem ônus de qualquer natureza para o erário municipal, o domínio das áreas destinadas a logradouros públicos (ruas, avenidas, passeios, etc.) e, também, vielas, áreas verdes e áreas destinadas ao uso institucional e a cota de solidariedade, quando for o caso.

Parágrafo único. No caso de projetos de parcelamento do solo em zonas de urbanização específica aprovados por fases, além da transferência do domínio das áreas destinadas ao Poder Público Municipal, correspondentes à fase em execução, poderá o empreendedor transferir antecipadamente o domínio das áreas correspondentes à execução das fases subseqüentes do projeto, caso assim aceito pela Prefeitura do Município de Teresina.

Art. 29. Após a aprovação do projeto de parcelamento ou de suas fases, o pagamento de taxas e registro do parcelamento junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, o empreendedor deve assinar termo de compromisso contendo:

- I - declaração expressa, obrigando-se a respeitar o projeto;
- II - indicação de uma das garantias estabelecidas no art. 27, desta Lei Complementar, no valor equivalente as obras constantes em cada fase do projeto de parcelamento aprovado, como garantia da execução destas, e prova da respectiva prestação;
- III - descrição das áreas destinadas transferidas ao município de Teresina;

- IV - descrição das obras a serem executados e dos cronogramas de execução;
- V - demais obrigações estipuladas no processo.

Art. 30. As plantas dos projetos de parcelamento descritas nesta Lei Complementar não podem apresentar rasuras em sua versão final para fins de aprovação.

Art. 31. Aprovado o projeto de parcelamento, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro no cartório de imóveis dentro de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação do Decreto que o aprovar, sob pena de caducidade da aprovação.

## **CAPÍTULO V DOS CRITÉRIOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 32. Os critérios definidos neste Capítulo devem nortear os projetos de parcelamento do solo urbano nas zonas de urbanização específica.

Art. 33. Da área total objeto do parcelamento de que trata esta Lei Complementar, serão destinados, no mínimo:

- I - 20% (vinte por cento) para vias de circulação;
- II - 12% (doze por cento) para áreas verdes;
- III - 5% (cinco por cento) para áreas de uso institucional;
- IV - 3% (três por cento) para cota de solidariedade;

§ 1º As nesgas de terra não serão aceitas como áreas verdes, áreas de uso institucional ou para cota de solidariedade, não podendo, em qualquer hipótese, ser computadas no cálculo dos percentuais indicados neste artigo.

§ 2º O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só pode ser computado como área verde ou área de uso institucional quando puder conter um círculo inscrito com raio de 15m (quinze metros).

§ 3º Não se enquadram como áreas verdes ou áreas de uso institucional os cantos e fundos de quadras, bem como qualquer outra nesga de terra com largura inferior a 20m (vinte metros).

§ 4º A localização de 50% das áreas verdes de que trata o inciso II, deste artigo, será externa ao perímetro do fechamento proposto pelo empreendedor na forma do art. 6º, IV, desta Lei Complementar, dependendo da aceitação da autoridade municipal.

§ 5º A localização das áreas de uso institucional de que trata o inciso III, deste artigo, será sempre externa ao perímetro do fechamento proposto pelo empreendedor na forma do art. 6º, IV, desta Lei Complementar, dependendo da aceitação da autoridade municipal.

Art. 34. O projeto de parcelamento do solo especificado nesta Lei Complementar poderá ser executado em fases, mas para a aprovação do mesmo o empreendedor deve submeter à avaliação dos Órgãos municipais todo o plano de parcelamento.

Parágrafo único. Caso o empreendimento seja executado por fases, em cada uma delas o empreendedor deverá reservar os percentuais fixados nesta Lei Complementar para as vias de circulação, áreas verdes, áreas de uso institucional e cota de solidariedade, relativos ao terreno da fase em execução.

Art. 35. Quando da implantação do parcelamento do solo, as lagoas e cursos d'água só podem ser modificados, aterrados ou desviados após a autorização da Prefeitura Municipal, após apresentação de projeto que especifique e justifique os serviços.

Art. 36. Nos fundos dos vales é obrigatória a reserva de faixa de servidão pública, sem ônus para o Município, visando garantir o escoamento das águas pluviais e a implantação de infraestrutura de serviços urbanos.

§ 1º A largura da faixa de servidão deve ser determinada conforme bacia de contribuição, definida no Plano Diretor de Drenagem Urbana do Município de Teresina.

§ 2º A Prefeitura Municipal de Teresina deve indicar, quando da consulta prévia, a conveniência e a viabilidade de implantação de vias urbanas de um lado, ou de ambos.

§ 3º Na fixação da largura mínima da faixa de servidão, não podem ser computados os recuos especificados para a edificação dos lotes fronteiros.

Art. 37. As características técnicas – declividades, dimensões máximas e mínimas – exigidas para as vias de circulação para este tipo de parcelamento, são aquelas constantes do Anexo I, desta Lei Complementar.

Art. 38. O comprimento máximo permitido para quadras deve respeitar o seguinte parâmetro:

- I - loteamentos com densidade inferior a 100hab/ha – quadra máxima de 200m;
- II - loteamentos com densidade superior a 100hab/ha – quadra máxima de 300m.

§ 1º As quadras poderão ser divididas por passeios viários destinados a pedestres, que poderão ter largura inferior àquela constante no Anexo I, desta Lei Complementar, resguardada largura mínima de 6m (seis metros).

§ 2º Os projetos que possuírem quadras, com comprimento maior que o definido acima, poderão ser aprovados desde que haja justificativa técnica/urbanística, a ser apresentada pelo empreendedor, e analisada pela Superintendência de Desenvolvimento Urbano e aceita pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º Poderão ser alterados, a critério da Prefeitura de Teresina, após análise e parecer, os limites de face e área das quadras nos parcelamentos do solo que apresentarem as seguintes situações:

- I - quando localizados em áreas onde a rede viária, existente ou projetada, torne desnecessária a restrição;
- II - quando se pretenda a edificação de equipamentos urbanos que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a permeabilidade da circulação de pedestres e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento;
- III - quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Art. 39. As dimensões permitidas para a implantação de lotes urbanos, consideradas as zonas de uso, são aquelas constantes da Lei Complementar nº 3.561/2006 ou lei especial.

Parágrafo único. O empreendedor deverá apresentar um plano de zoneamento para o loteamento pretendido, devendo submetê-lo a análise e aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação - SEMPLAN, que oficializará tal zoneamento ou proporá modificações, definindo os parâmetros a serem seguidos.

Art. 40. Quando o lote estiver situado em esquina, a sua largura média mínima deverá ser acrescida de 2m (dois metros), em relação à largura mínima do lote padrão.

Art. 41. Nos parcelamentos projetados para ocupações com densidade maior que 100hab/ha, nenhum lote poderá distar mais de 500m (quinhentos metros) de uma via coletora, medida esta distância do eixo da



via que lhe dá acesso. Nos parcelamentos com densidade menor que 100hab/ha não será exigida distância mínima.

Art. 42. Nas zonas de urbanização específica poderá ser autorizada a transformação de loteamentos ou de parcelas de loteamentos em condomínios, sujeita a parecer favorável do CDU, após análise da solicitação pelos Órgãos municipais competentes, devendo o Empreendedor seguir todo o procedimento legal para regularização da solicitação, inclusive quanto à aquisição dos bens públicos.

## **CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO DE OBRAS**

Art. 43. Na implantação de qualquer parcelamento na zona de urbanização específica é obrigatória a execução dos serviços discriminados no seu processo de aprovação, conforme termo de compromisso assinado pelo Empreendedor.

Art. 44. A execução de obras no sistema viário compreende os serviços de terraplanagem, a abertura das vias de circulação, assentamento dos meios-fios laterais e respectivo revestimento secundário.

Parágrafo único. Nas esquinas, no encontro de dois alinhamentos de meios-fios, deve ser realizada concordância em curva com raio correspondente ao dobro da largura do passeio.

Art. 45. Todas as quadras devem ser delimitadas através de fixação de marcos de pedra ou concreto, com seção transversal de 15cm x 15cm (quinze por quinze centímetros) e altura útil de 60cm (sessenta centímetros).

Art. 46. Todos os lotes devem ser demarcados, assim como as áreas verdes e de uso institucional, através da cravação de estacas devidamente numeradas.

Art. 47. Os terrenos de uso público destinados à implantação de áreas verdes não devem ser desmatados, devendo receber tratamento paisagístico com o plantio de gramíneas, arbustos e árvores.

§ 1º A critério da Prefeitura Municipal de Teresina, o Empreendedor deverá, para aprovação do projeto de loteamento, planejar e construir nas áreas verdes de que tratam o § 4º, do art. 33, desta Lei Complementar, equipamento público de uso compatível com as finalidades da área verde, definidas no Anexo III, desta Lei Complementar, conforme projeto aprovado pelo Órgão municipal competente.

§ 2º Em qualquer caso, o equipamento público de que trata o artigo anterior será transferido para o patrimônio do município de Teresina e será por ela administrado.

Art. 48. O prazo máximo para o início das obras é de 1 (um) ano, a contar da expedição da licença para a sua execução.

Parágrafo único. O início das obras é caracterizado pelos serviços de terraplanagem.

Art. 49. O prazo máximo para o término das obras é de 4 (quatro) anos, para cada fase do empreendimento, a contar da expedição da licença própria e individualizada para sua execução, podendo ser prorrogado por igual período, em função do dimensionamento ou estrutura das obras a executar, mediante requerimento do Empreendedor apresentado até 180 (cento e oitenta) dias antes do término do prazo inicial.

Art. 50. O loteamento em zona de urbanização específica, ou sua respectiva fase, será considerado implantado quando as obras previstas estiverem concluídas.

## **CAPÍTULO VII DA COTA DE SOLIDARIEDADE**

Art. 51. Fica estabelecida como exigência para aprovação dos projetos de loteamento nas zonas de urbanização específica, com área superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), a cota de solidariedade, que consiste na produção de habitações de interesse social pelo próprio empreendedor; doação de terrenos, livres e desembaraçados, para produção de habitações de interesse social ou a doação de recursos ao município para fins de produção de habitações de interesse social ou equipamentos públicos sociais complementares à moradia.

Parágrafo único. A doação de terrenos prevista no *caput* deste artigo não dispensa o empreendedor da obrigação de destinar áreas públicas, ao Município, para aprovação de projetos loteamentos nos termos do art. 33, desta Lei Complementar.

Art. 52. Os empreendimentos de que trata o artigo anterior ficam obrigados a destinar, a título de cota de solidariedade, 3% (três por cento) da área total do empreendimento para habitações de interesse social, voltada a atender famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos.

§ 1º Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no *caput* deste artigo, o empreendedor poderá:

I - produzir empreendimento destinado a habitações de interesse social em área de tamanho, no mínimo, equivalente à prevista no *caput* deste artigo, em outro terreno, desde que situado em área urbana já consolidada;

II - doar ao município de Teresina terreno localizado em área urbana já consolidada e dotada de infraestrutura básica, aceito pela Prefeitura, de valor equivalente a 3% (três por cento) do valor total da área do empreendimento aprovado, calculado conforme o valor venal atualizado do imóvel loteado, mediante avaliação de profissional competente, que será destinado a construção de habitações de interesse social;

III - doar ao município de Teresina o valor equivalente a 3% (três por cento) do valor total da área do empreendimento aprovado, calculado conforme o valor venal atualizado do imóvel loteado, mediante avaliação de profissional competente, que será usado para aquisição de terrenos ou subsídios para produção de habitações de interesse social ou equipamentos públicos sociais complementares à moradia, preferencialmente em ZEIS.

§ 2º O Poder Executivo deverá fiscalizar a destinação das unidades imobiliárias referentes à cota de solidariedade de que trata este Capítulo, garantindo o atendimento da faixa de renda prevista no *caput* deste artigo.

§ 3º A aceitação da doação de terreno de que trata o inciso II, do § 1º, deste artigo, será precedida de parecer técnico e aprovação da Superintendência de Desenvolvimento Urbano ou outro órgão competente da Prefeitura Municipal de Teresina, em que se conclua estarem preenchidos os requisitos exigidos.

## **CAPÍTULO VIII DA CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS PÚBLICAS**

Art. 53. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder o uso, remunerado, das áreas legalmente destinadas ao Município, localizadas dentro do perímetro do fechamento proposto nos loteamentos em zonas de urbanização específica, de que trata o art. 6º, IV, desta Lei Complementar.

Art. 54. A concessão de uso de áreas públicas, de que trata o artigo anterior, fica condicionada ao cumprimento das seguintes obrigações por parte do concessionário, sem prejuízos de outras obrigações estabelecidas no respectivo contrato:

I - manter os perfis do sistema viário objeto da concessão, abstendo-se de proceder qualquer alteração ou construção nas mesmas sem prévia autorização da Prefeitura Municipal de Teresina;

II - implantar nas áreas correspondentes as áreas verdes objetos de concessão de uso somente equipamentos compatíveis com as finalidades da área verde, definidas no Anexo III, desta Lei Complementar, conforme projeto aprovado pelo Órgão municipal competente;

III - não ceder as áreas públicas objeto de concessão de uso, no todo ou em parte, a terceiros;

IV - não permitir que terceiros se apossam das áreas públicas objeto de concessão de uso, bem como dar conhecimento imediato a Prefeitura Municipal de Teresina de qualquer turbação da posse que se verifique;

V - zelar pela limpeza, conservação e manutenção das áreas públicas objeto de concessão de uso, devendo providenciar, às suas expensas, qualquer obra de manutenção que se fizerem necessárias, bem como aquelas tendentes a garantir a sua segurança, mediante prévia aprovação da Prefeitura Municipal de Teresina;

VI - responder por todas e quaisquer taxas ou tarifas que incidam ou venham a incidir sobre as áreas públicas concedidas, bem como sobre serviços e consumos a elas pertinentes;

VII - responder, inclusive perante terceiros, por eventuais danos resultantes das obras, serviços e trabalhos que realizar no local;

VIII - arcar com as despesas de consumo e manutenção da iluminação pública nos limites do perímetro fechado de que trata o art. 6º, IV, desta Lei Complementar.

IX - arcar com todas as despesas da concessão, inclusive com as relativas à lavratura e registro do competente instrumento junto ao Cartório de Imóveis.

Art. 55. O contrato de concessão de uso das áreas públicas dependerá de parecer prévio da Procuradoria Geral do Município sobre a viabilidade de processo licitatório.

Art. 56. O fechamento do perímetro nos loteamentos em zona de urbanização específica não poderá interromper o trânsito de ruas ou avenidas que façam ligações com outros loteamentos ou outras vias e nem causar o isolamento de propriedades vizinhas, que tenham acesso unicamente pelas vias pertencentes aos parcelamentos, exceto se promovida, pelo Empreendedor a adequação do sistema viário.

Parágrafo único. Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Teresina seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Art. 57. Se, a critério do Empreendedor, for necessária à construção de portarias e guaritas, ou qualquer edificação de uso comum, deverão ser edificadas em lotes particulares e não nas áreas públicas, devendo-se submeter o projeto, adequado à situação pretendida, à aprovação do órgão municipal competente.

Art. 58. O pedido para concessão de uso das áreas públicas deverá ser formulado por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos proprietários dos imóveis existentes na área ou por meio de entidade administradora do loteamento representante da coletividade moradora, regularmente constituída e devidamente autorizada pelos seus associados, na forma do respectivo estatuto, através de requerimento, o qual deverá ser acompanhado obrigatoriamente de:

I - planta da qual constem os limites do fechamento;

II - identificação dos requerentes/proprietários/moradores, bem como o número de inscrição imobiliária municipal dos imóveis respectivos, se houver;

III - prova da constituição da identidade jurídica da entidade administradora do loteamento representante da coletividade moradora da área, que terá obrigatoriamente entre suas finalidades estatutárias a de ser a responsável pelas despesas com a instalação e manutenção dos equipamentos, serviços e obrigações de que tratam os arts. 12 e 54, desta Lei Complementar;

IV - cópia do documento de aprovação do loteamento, expedido pelo setor municipal competente, e prova do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

V - memorial das áreas públicas que serão objeto de concessão.

Art. 59. O fechamento das divisas da área poderá ser feito com cerca viva, muro de alvenaria, grades ou alambrado em tela, com altura máxima de quatro metros, sem prejuízo da fiação aérea e iluminação pública, porventura existente.

Art. 60. O acesso de pedestres ou condutores de veículos, não residentes no loteamento, às áreas públicas objeto de concessão é garantido mediante justificção razoável, identificação ou cadastramento, a ser feito perante a entidade administradora do loteamento representante da coletividade moradora, não podendo, em nenhuma hipótese, ocorrer restrição arbitrária ao acesso.

Parágrafo único. Caso haja restrição arbitrária ao acesso de pedestres e veículos às áreas públicas objeto de concessão, aquele que sentir-se prejudicado pela restrição pode peticionar junto ao Órgão Municipal competente, que decidirá sobre o caso.

Art. 61. Serão de inteira responsabilidade do empreendedor ou da entidade administradora do loteamento representante da coletividade moradora que solicitar a concessão de uso das áreas públicas, sem ônus para a Administração Pública Municipal, independentemente de notificação:

I - os serviços de manutenção, preservação e poda das árvores, na conformidade das leis ambientais vigentes;

II - a manutenção, limpeza e conservação das vias públicas e circulação concedidas, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - os serviços relacionados à segurança interna e manutenção das portarias;

IV - a manutenção e conservação do sistema de iluminação de vias e logradouros;

V - a manutenção e conservação da rede de abastecimento de água e de esgotos;

VI - as indicações viárias adequadas nas áreas internas e nas áreas externas de acesso ao parcelamento fechado;

VII - a coleta e remoção do lixo domiciliar que deverá ser depositado em local próprio, fechado, de dimensões adequadas e de fácil manutenção até o seu descarte final.

Parágrafo único. Para o atendimento das obrigações estabelecidas neste artigo, poderão os interessados firmar convênios ou contratar com Órgãos, Institutos ou Concessionárias de serviços públicos ou Entidades privadas.

Art. 62. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração da destinação do bem público concedido ou o descumprimento de quaisquer das condições e obrigações fixadas nesta Lei Complementar e no contrato de concessão de uso, apurados, em qualquer caso, por processo administrativo em que seja garantida a ampla defesa e o contraditório, implicará na rescisão do contrato concessão de uso, decretada pelo município, revertendo-se a propriedade plena das áreas concedidas ao município e incorporando-se ao patrimônio municipal todas as benfeitorias nelas construídas, ainda que necessárias, independentemente de pagamento ou indenização, a qualquer título, vedado qualquer direito de retenção.

Parágrafo único. Caso nova entidade venha, estatutariamente, substituir a entidade concessionária extinta ou dissolvida, novo pedido de concessão das áreas públicas deverá ser feito pela entidade substituta, devendo esta cumprir as mesmas obrigações de que trata o art. 54, desta Lei Complementar.

Art. 63. O contrato de concessão de uso de área pública poderá ser rescindido unilateralmente pelo município quando comprovada a necessidade ou interesse público na retomada do uso do bem público ou dos serviços públicos concedidos, após processo administrativo em que sejam assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo único. A extinção da concessão autorizará o município a promover, a seu critério, a remoção dos elementos físicos usados no fechamento de que trata o art. 6º, IV, desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO IX DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 64. As infrações a esta Lei Complementar sujeitam o infrator às seguintes penalidades:

- I - embargo da obra;
- II - multa;
- III - cassação da licença da obra;
- IV - demolição da obra;
- V - comunicação ao Conselho de Classe competente;
- VI - proibição de contratar com o município de Teresina;

Parágrafo único. As penalidades poderão ser cumulativas.

Art. 65. O embargo da obra consiste na proibição da sua continuidade enquanto eventual multa aplicada ao infrator não for paga e as faltas cometidas não forem sanadas.

Art. 66. A pena de multa consiste na aplicação de sanção em dinheiro a ser paga pelo infrator no prazo em que lhe for fixado.

Art. 67. Constitui infração a esta Lei Complementar a execução de parcelamento do solo para fins de ocupação urbana, sem autorização da Prefeitura Municipal.

§ 1º A violação a este artigo sujeita o infrator às penalidades de embargo da obra e multa de até 10% do valor total da área do empreendimento irregular, calculado conforme o valor venal atualizado do imóvel loteado, mediante avaliação de profissional competente.

§ 2º Caso as obras realizadas irregularmente não puderem ser licenciadas, o infrator providenciará a sua demolição, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades cabíveis.

Art. 68. Constitui infração a esta Lei Complementar a venda, promessa de venda ou reserva de lotes em parcelamentos de solo urbano não aprovados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º A violação a este artigo sujeita o infrator às penalidades de embargo da obra e multa de até 10% do valor total da área do empreendimento irregular, conforme o valor venal atualizado do imóvel loteado, mediante avaliação de profissional competente.

§ 2º Sem prejuízo das penalidades aplicadas, o empreendedor deverá proceder à regularização do parcelamento de acordo com os procedimentos definidos nesta Lei Complementar.

§ 3º A comercialização de lotes só pode ser reiniciada após autorização da Prefeitura Municipal.

§ 4º Caso as obras realizadas irregularmente não puderem ser licenciadas, o infrator providenciará a sua demolição, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades cabíveis.

Art. 69. Constitui infração a esta Lei Complementar a execução de obras de parcelamento do solo em zonas de urbanização específica sem observância das determinações constantes do projeto aprovado e da respectiva licença.

§ 1º A violação a este artigo sujeita o infrator às penalidades de embargo da obra e multa de até 10% do valor total da área do empreendimento irregular, calculado conforme o valor venal atualizado do imóvel loteado, mediante avaliação de profissional competente.

§ 2º Sem prejuízo das penalidades aplicadas, o empreendedor deverá proceder à regularização das obras e serviços realizados em desacordo com o projeto aprovado, podendo, para esse efeito, elaborar novo projeto, em que constem as obras e serviços irregulares, que poderá ser aprovado pelo Órgão Municipal competente, se não houver disposição legal em contrário.

§ 3º Se as obras e serviços realizados em desacordo com o projeto aprovado não puderem ser licenciados, o infrator providenciará a sua demolição.

§ 4º A emissão de nova licença de execução implicará na anulação da licença anterior e observará todos os procedimentos administrativos dispostos nesta Lei Complementar.

§ 5º O empreendedor infrator não obterá nova aprovação ou licença para planos de parcelamentos do solo ou outras obras junto à Prefeitura Municipal de Teresina, enquanto pendente a infração prevista no *caput* deste artigo.

Art. 70. Constitui infração a esta Lei Complementar o não cumprimento, pelo empreendedor, das obrigações constantes nos termos de compromisso assinados, no todo ou em parte.

Parágrafo único. A violação a este artigo sujeita o infrator à penalidade de multa de até 10% do valor total da área do empreendimento irregular, calculado conforme o valor venal atualizado do imóvel loteado, mediante avaliação de profissional competente.

Art. 71. Constitui infração a esta Lei Complementar provocar processo de erosão, comprometer a estabilidade de taludes, modificar as disposições das camadas do solo ou dificultar o escoamento de águas pluviais quando da implantação de empreendimentos em zonas de urbanização específica.

§ 1º A violação a este artigo sujeita o infrator às penalidades de embargo da obra e multa de até 10% do valor total da área do empreendimento irregular, conforme o valor venal atualizado do imóvel loteado, mediante avaliação de profissional competente.

§ 2º O empreendedor que infringir o disposto neste artigo fica obrigado a restaurar a situação natural anterior à obra, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis.

Art. 72. Constitui infração a esta Lei Complementar a outorga, pelo profissional credenciado, da responsabilidade pela execução do projeto ou obra de parcelamento do solo a pessoas não habilitadas.

Parágrafo único. A violação a este artigo sujeita o infrator à penalidade de multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem prejuízo da comunicação da infração ao órgão de fiscalização do exercício das atividades profissionais competente.

Art. 73. Poderão ser responsabilizados pelas infrações a esta Lei Complementar o empreendedor, o proprietário do empreendimento, o incorporador e o responsável pela execução dos projetos ou obras de parcelamento do solo, podendo a penalidade pecuniária ser aplicada solidariamente.

Art. 74. As irregularidades cometidas pelos responsáveis técnicos nos processos de parcelamento do solo, apuradas em processo administrativo no qual sejam assegurados a ampla defesa e o contraditório, serão comunicadas aos órgãos competentes.

§ 1º Não serão aprovados projetos de parcelamento ou obras cuja responsabilidade técnica seja atribuída a profissional com irregularidades anotadas na forma deste artigo, enquanto não forem estas sanadas.

§ 2º O profissional que reincidir nas infrações previstas nesta Lei Complementar ficará impedido de atuar como responsável técnico de qualquer atividade de engenharia, arquitetura ou similar que demande aprovação da Prefeitura Municipal de Teresina, pelo período mínimo de 1 (um) ano.

Art. 75. As irregularidades cometidas pelos empreendedores nos processos de parcelamento do solo, apuradas em processo administrativo no qual sejam assegurados a ampla defesa e o contraditório, serão anotadas em cadastro específico da Prefeitura Municipal de Teresina.

Art. 76. As penalidades aplicadas em decorrência desta Lei Complementar não obstem:

I - a apuração e sanção por infrações à legislação federal, estadual e municipal, inclusive as de natureza tributária;

II - a promoção das medidas judiciais cabíveis.

Art. 77. Constatada a infração a esta Lei Complementar, em processo administrativo no qual sejam assegurados o contraditório a ampla defesa, será lavrado o respectivo auto de infração e os responsáveis serão notificados, assinando-lhes prazos para correção das irregularidades.

Art. 78. Os autos de infração e as intimações devem conter:

I - descrição clara e suficiente da infração cometida e da penalidade aplicada;

II - enquadramento legal da infração;

III - nome do infrator;

IV - nome do responsável pela obra;

V - o local da infração;

VI - prazo para correções, quando cabível;

VII - prazo para apresentação de defesa, com indicação do local e horário onde deverá ser apresentada.

Art. 79. Recusando-se o infrator a atender às correções determinadas no projeto, a Prefeitura Municipal poderá acioná-lo judicialmente.

## **CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 80. A comercialização dos lotes fica condicionada à aprovação dos projetos perante a municipalidade, bem como o registro do loteamento perante o competente Oficial de Registro de Imóveis.

Art. 81. Os parcelamentos do solo devem ser implantados nos prazos estabelecidos conforme o plano de execução aprovados.

Parágrafo único. Qualquer alteração no cronograma de execução dos projetos deve ser aprovada pela Prefeitura Municipal de Teresina e devem obedecer ao disposto nesta Lei Complementar.

Art. 82. Os casos omissos devem ser encaminhados ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU para parecer técnico, submetido a posterior homologação do Prefeito do Município.

Art. 83. Sempre que necessário, fica o Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU autorizado a vincular os valores das multas, previstas nesta Lei Complementar, a indexador oficial do município ou indexador oficial equivalente.

Art. 84. Os Órgãos da Administração Direta ou Indireta poderão ter acesso às áreas públicas objeto de concessão de uso, independentemente de autorização, para realizar ações de serviços públicos e promover qualquer medida de fiscalização.

Art. 85. Os valores decorrentes das multas aplicadas em função de infrações às disposições desta Lei Complementar e os valores decorrentes da cota de solidariedade de que trata o art. 52, § 1º, III, desta Lei Complementar, serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, previsto na Lei Municipal 3.837, de 24.12.2008.

Art. 86. O contrato de concessão de uso remunerado de que trata o art. 53, desta Lei Complementar, será firmado em concordância com os termos de Decreto específico e os valores decorrentes deste contrato serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, previsto na Lei Municipal 3.837, de 24.12.2008.

Art. 87. Esta Lei Complementar entra em vigor da data de sua publicação.

Art. 88. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Teresina (PI), em 21 de dezembro de 2015.

**FIRMINO DA SILVEIRA SOARES FILHO**

Prefeito de Teresina

Esta Lei Complementar foi sancionada e numerada aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quinze.

**CHARLES CARVALHO CAMILLO DA SILVEIRA**

Secretário Municipal de Governo



## ANEXO I

### CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

CARACTERÍSTICAS	TIPO DE VIA				
	Estrutural Expressa	Estrutural Arterial	Coletora Principal	Coletora Secundária	Local
Largura mínima (m)	50	36	30	20	13
Caixa carroçável mínima (m)	(a)	(a)	(a)	14	8
Passeio lateral mínimo (m)	5	5	3	3	2,5
Canteiro central mínimo (m)	(a)	4	4	-	-
Ciclovia Bidirecional	2,5	2,5	2,5		
Declividade máxima (%) <sup>(b)</sup>	8	8	10	12	15
Declividade mínima (%)	1	1	0,5	0,5	0,5

**NOTA:**

*(a) projetos específicos*

*As larguras dos leitos carroçáveis deverão ser definidas pela Prefeitura, considerando-se as demandas de tráfego específicas de cada caso e os passeios laterais deverão seguir as normas da Lei Complementar Municipal nº 4.522/2014.*

*(b) As declividades máximas poderão ser maiores dos limites estabelecidos para cada Tipo de Via para casos específicos, a critério da Prefeitura Municipal, respeitando-se sempre o máximo de 15%, de acordo com a topografia local.*

**ANEXO II**

**MAPA DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA**

### ANEXO III

#### GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS

<b>ABNT</b>	Associação Brasileira de Normas Técnicas
<b>ACESSO</b>	É o dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre: a) logradouro público e propriedade privada. b) propriedade privada e área de uso comum em condomínio. c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio
<b>ALINHAMENTO</b>	É a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público
<b>AREA DE SERVIDÃO</b>	É a área de propriedade particular incorporada ao domínio público e destinada ao trânsito de pedestres ou passagem de canalização, valas, cursos d'água, perenes ou não.
<b>ÁREA VERDE</b>	Parte de um loteamento ou terreno incorporada ao patrimônio municipal e destinada a parques, jardins e a preservação do patrimônio natural. É destinada aos espaços de domínio público que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade ambiental, funcional e estética da cidade, sendo dotados de vegetação e espaços livres de impermeabilização, admitindo-se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves.
<b>ÁREAS DE USO COMUM</b>	Devem obrigatoriamente integrar o parcelamento do solo urbano e são responsáveis por assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, levando em consideração o lazer, a infra-estrutura necessária e a integração do homem com o meio ambiente. São constituídas por: <b>1) Área institucional</b> – destinada à edificação de equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. <b>2) Área de arruamento</b> – destinada à abertura de vias de circulação na gleba, feita pelo proprietário, com prévia aprovação da Prefeitura e transferência gratuita das áreas das ruas ao Município.
<b>DECLIVIDADE</b>	É a relação percentual entre as diferenças de cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal
<b>CICLOVIAS</b>	Vias ou trechos de vias com controle de tráfego de veículos, destinadas prioritariamente a bicicletas e pedestres.
<b>DIVISA</b>	Linha limítrofe de um terreno
<b>EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</b>	Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
<b>EQUIPAMENTOS URBANOS</b>	Equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado
<b>ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO</b>	Áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e similares.

<b>GLEBA</b>	O imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos
<b>LEITO CARROÇÁVEL</b>	Parte dos logradouros destinada ao rolamento de veículos.
<b>LOGRADOURO PÚBLICO</b>	É toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população
<b>LOTE</b>	O terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.
<b>LOTEAMENTO</b>	Divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes.
<b><i>NON AEDIFICANDI</i></b>	Supressão de vegetação localizada em área de preservação permanente. Lote onde não pode haver nenhum tipo de assentamento urbano, restrito a áreas de conservação ambiental, próximo a represas etc.
<b>PARCELAMENTO DO SOLO URBANO</b>	Divisão física e jurídica de uma gleba em lotes ou áreas potencialmente edificáveis, podendo ser feito nas modalidades de loteamento ou desmembramento.
<b>PROFUNDIDADE DO LOTE</b>	A distância entre a testada e o ponto mais extremo do lote, em relação àquela.
<b>QUADRA</b>	Área Urbana circunscrita por logradouro público, destinada a subdivisão em lotes, podendo ter como limites as divisas do loteamento que lhe deu origem.
<b>RECUO</b>	Distância, medida em projeção horizontal, entre as partes mais avançadas da edificação e as divisas do terreno ou lote.
<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	Conjunto de vias destinadas à circulação de veículos e pedestres, classificadas e hierarquizadas segundo critérios funcionais e padrões urbanísticos pré-estabelecidos na legislação; podendo também ser chamado de malha viária ou sistema de circulação.
<b>UNIDADE AUTÔNOMA</b>	A unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio
<b>VIA DE CIRCULAÇÃO</b>	Espaço destinado a circulação de veículos e de pedestres sendo via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como tal pela Prefeitura e particular a via de propriedade privada, ainda que aberta a uso público.