



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de Alagoa Nova
CASA CLEMENTINO LEITE

APROVADO
Em 05/11/2015
[Assinatura]
Presidente

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº. 08/2015

“Dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano no município de Alagoa Nova e dá outras providências”.

CAPITULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano no município de Alagoa Nova, poderão ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e das leis federal, estaduais e municipais pertinentes.

Parágrafo único. Compõe o solo urbano para efeitos de parcelamento, Gleba, Quadra e Lote.

I - Gleba - É a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento;

II - Quadra - É a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículos e/ou pedestres, podendo ter como limite as divisas deste mesmo loteamento;

III - Lote - É a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento, desmembrado ou desdobrado e com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação.

Art. 2º. O parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano poderá ser feita por pessoa física ou jurídica, seja de natureza privada ou pública, somente poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento de glebas, após autorização do órgão municipal competente a quem cabe aprovar os respectivos projetos.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em quadra e lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação e ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente, de novas vias e logradouros públicos no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 3º. Para fins do uso do solo urbano, ainda, será admitidos:

§1º. Arruamento é a abertura de via em terreno já parcelado na forma desta lei.

§ 2º. Desdobro é a subdivisão de lote originário do loteamento.

§ 3º. Reloteamento é a modificação total ou parcial do loteamento que implique em modificação do arruamento aprovado e implantado, e em nova distribuição das áreas resultantes sobre a forma de lotes ou fração ideal.

§ 4º. Remembramento é o reagrupamento de lotes pertencentes a loteamentos para constituição de novos lotes.

Art. 4º. É permitido o parcelamento do solo, para fins de uso e edificação, dentro do perímetro urbano de Alagoa Nova, em conformidade com a Lei nº. 55/2008, exceto:

I - Em terrenos alagadiços e sujeito a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terreno que tenha sido aterrado com material nocivo a saúde pública, sem que seja previamente saneado;

III - Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselhadas a edificação;

IV - Em áreas de preservação ecológica e de preservação do patrimônio cultural;

V - Em áreas de domínio ou servidão, relativas a rodovias e rede de alta tensão;

VI - Em áreas florestais;

VII - No topo de morros, montes e serras;

VIII - Em áreas marginais aos cursos d'água dentro dos limites definidos em conformidade com a legislação ambiental.

Parágrafo único - Devem ter parecer do Conselho Municipal de Meio Ambiente os projetos de parcelamento dos terrenos de que trata os incisos I, II e III.

Art. 5º. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer as normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia da Secretaria Municipal de Planejamento, Turismo e Meio Ambiente.

Art. 6º. A aprovação do loteamento fica condicionada ao enquadramento nos dispositivos desta lei, relativos a loteamentos.

Art. 7º. Todo parcelamento deve ser, obrigatoriamente integrado a estrutura urbana existente, mediante a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes, projetados e submetidos às diretrizes da municipalidade através dos seus órgãos competentes.

Art. 8º. Em todo parcelamento deve ser garantido a proteção dos caminhos naturais das águas constantes dos vales secos e úmidos.

CAPITULO II

DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 9º. A elaboração de projeto de parcelamento será precedido de consulta prévia aos órgãos municipais competentes.

Art. 10. A elaboração de projeto de parcelamento da execução das obras correspondentes é de responsabilidade de profissional habilitado na forma da lei.

Art. 11. Os projetos de loteamento deverão atender aos seguintes requisitos:

I - As quadras terão dimensões mínima de 50 m (cinquenta metros) e máxima de 200 m (duzentos metros);

II - A concordância dos alinhamentos das linhas laterais dos quadros será feita por chanfro com dimensão de 4,5 (quatro metros e cinquenta centímetros)

dimensão da hipotenusa do triângulo retângulo que tem lados iguais a 3,0 m (três metros) e vértice no encontro das linhas laterais da quadra, conforme figura 2 do anexo 1 da presente lei;

III - Os lotes terão áreas e dimensões mínima de 120m² (cento e vinte metros quadrados) determinada para cada zona e frente mínima de 5 (cinco) metros;

IV - Os lotes posicionados nas esquinas das quadras terão a testada mínima acrescida da dimensão do recuo frontal estabelecido na lei de uso e ocupação do solo;

V - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

VI - As vias de passeio terão a largura de no mínimo 1m (um metro) de cada lado do logradouro.

Art. 12. Quando do parcelamento em loteamento será doado ao município em percentual de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba:

Parágrafo único. As áreas referidas no caput do artigo deverão obedecer aos seguintes percentuais:

a) no mínimo 15% (quinze por cento) destinado as áreas livres, parques e praças;

b) no mínimo 5% (cinco por cento) destinado a áreas que serão designadas as instituições públicas, saúde, educação, esporte, lazer, cultura, etc;

c) no mínimo 15% (quinze por cento) destinado ao sistema viário básico e das vias locais.

Art. 13. As áreas destinadas a espaço livre terão, obrigatoriamente, as localizações definidas previamente pelo órgão competente.

Parágrafo Único. O poder público poderá recusar as áreas indicadas no projeto e, optar por outra área;

Art. 14. As áreas livres deverão ser localizadas e dimensionadas de modo a:

Parágrafo Único - Preservar os recursos naturais e paisagísticos do município, aproveitando ao máximo as plantas de porte arbóreo e a vegetação representativa do sítio natural;

Art. 15. As áreas destinadas a equipamentos urbanos comunitários deverão ser localizadas e dimensionadas de modo a (áreas institucionais):

I - Não serem atravessada por curso d'água, vales, córregos, riachos, lajeiros e similares;

II - Permitirem a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 20m (vinte metros) e não poderão ter ângulo inteiro inferior a 30° (trinta graus).

Art. 16. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento) e a declividade mínima 0,5% (meio por cento).

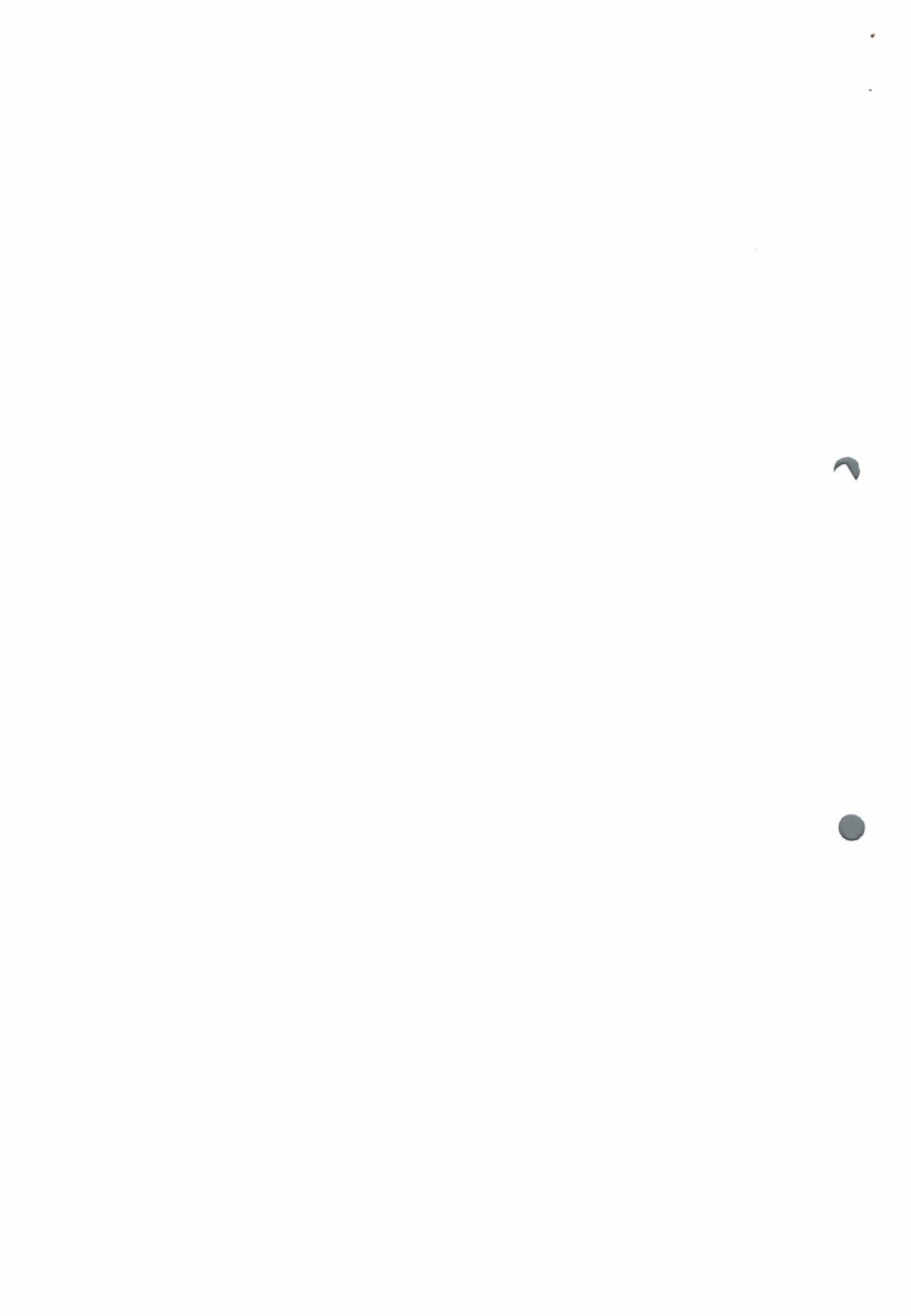
§ 1º. Em área excessivamente acidentada a rampa máxima poderá atingir até 15% (quinze por cento) nas vias de circulação em trecho não superior a 80m (80 metros).

§ 2º. Para as vias de circulação ou trecho de via em que se tenham vencida diferença de nível correspondente a declividade superior a 15% (quinze por cento), o órgão municipal competente determinará as condições a serem adotadas, em cada caso.

Art. 17. O Poder Executivo poderá complementarmente, exigir em cada parcelamento a reserva de arco a edificar, destinada a implantação de equipamentos urbanos.

Art. 18. A reserva de faixa "*non aedificandi*" é obrigatória ao longo das águas correntes e dormentes, como também ao longo das faixas de domínio de rodovias, dutos, canais de abastecimento d'água, linha de transmissão de energia e linha de comunicação, de acordo com as exigências das legislações específicas.

Art. 19. A área "*non aedificandi*" não poderá ser incluída nos percentuais mínimos das doadas ao município, estabelecido no artigo 12 da presente Lei.



Art. 20. As áreas de morros, montes e serras não poderão ser incluídas nos percentuais mínimos dos doados ao município, pois será considerada área de preservação ambiental.

Art. 21. O Loteador fica obrigado a executar o sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes de loteamento ou desmembramento, sistema de drenagem de águas pluviais, sistema de abastecimento de água, energia e solução viável para o esgotamento sanitário.

Parágrafo único: No caso de solução para o esgotamento sanitário ser o de fossa e sumidouro, deverá ser feito no estilo de absorção atingindo as áreas de mais baixo nivelamento em número de perfurações de acordo com as normas brasileiras pertinentes.

Art. 22. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento.

Art. 23. Em função de sua finalidade e de acordo com o saneamento do município ficam os loteamentos e condomínios classificados nas seguintes categorias:

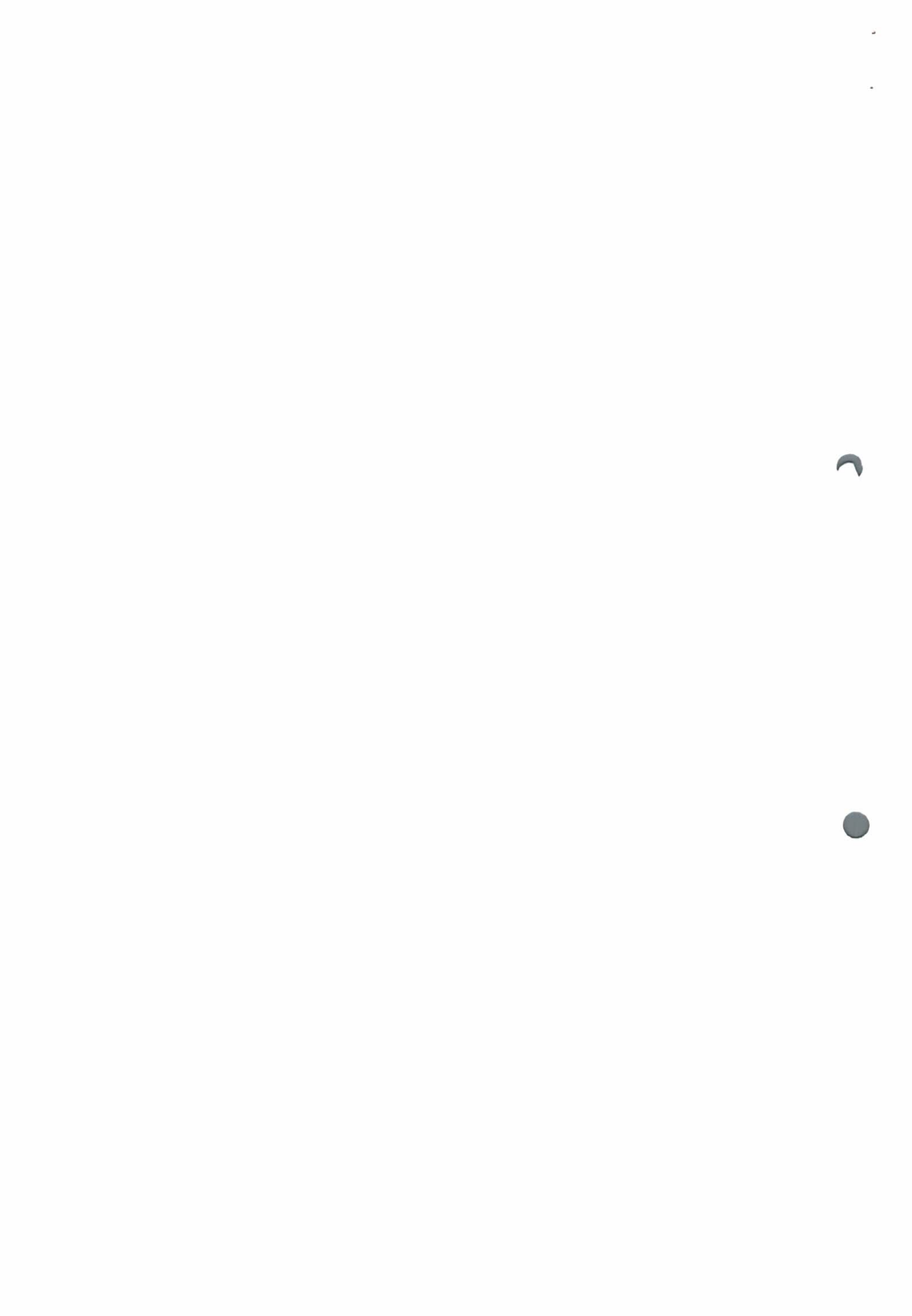
I - Loteamento Residencial - destinado à edificação de residências e de atividades que lhe servem de apoio;

II - Loteamento de Interesse Social - destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social direcionado a população de baixa renda;

III - Loteamento não residencial - destinado, em uma mesma área, a atividade comerciais, industrial ou de serviço, bem como de atividades que lhe servem de apoio em edificações isoladas ou conjugadas;

IV - Condomínio Turístico - empreendimento destinado a abrigos em uma mesma área, atividades relacionadas à hotelaria e hospitalidade em consórcio com os outros usos, tais como: residenciais, equipamentos esportivos de lazer, de comércio cultural, religioso, entre outros.

Parágrafo único - Nos empreendimentos projetados em terrenos caracterizados como glebas ou em quadras não parceladas em lotes, que tenham pelo



menos um de seus limites com dimensões superiores a 200m (duzentos metros) ou área total superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), independente de outras exigências feitas na análise especial, deverá ser doada ao município a critério do poder público, uma área de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do terreno destinado a áreas institucionais, que poderá ser localizada fora do empreendimento, desde que em área aceita pelo Poder Público Municipal e atenda as necessidades a que se destinam o seu uso.

Art. 24. Os parcelamentos situados em área especial de interesse social destinado especialmente a população de baixa renda terão padrões urbanísticos específicos estabelecidos após estudos feitos pelo Poder Público Municipal.

CAPITULO III

DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 25. A aprovação do projeto de loteamento será precedida de requerimento de ANÁLISE PRÉVIA (AP), junto a Secretaria de Planejamento, Turismo e Meio Ambiente do Município, instruindo os seguintes documentos:

- I- Requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;
- II- Duas 02 cópias de levantamento planialtimétrico da área, objeto do pedido, devidamente assinado por técnico:
 - a) Os limites das áreas com relação aos terrenos vizinhos;
 - b) Todas as estruturas que estiverem dentro das áreas a lotear;
 - c) Situação da área em relação às vias públicas já existentes, com eixo, ângulo, cota de largura e distância, indicação de meio fio e alinhamentos;
 - d) Memorial descritivo de toda área a ser loteada e,
 - e) Licença de instalação emitida por órgão competente.
- III - Certidão de propriedade atualizada da área;
- IV - Comprovante de quitação do IPTU ou declaração da Receita Federal atualizada quando a gleba fizer parte da Zona Rural;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) de todos os projetos técnicos e do levantamento planialtimétrico.

§ 1º. Os Projetos específicos apresentados às soluções para sistema de abastecimento d'água, rede elétrica, drenagem pluvial, pavimentação, rede de distribuição de energia e esgotamento sanitário, nos casos de rede coletora integrada a rede pública, deverão ter aprovação da Secretaria de Obras e Urbanismo do Município.

§ 2º. O prazo para a execução das obras do loteamento constará no Alvará, sendo determinado pelo poder público, considerando o volume das obras requeridas e não poderá exceder a 03 (três anos) a contar da expedição da Licença.

§ 3º. No fim do prazo, se a obra estiver iniciada e não concluída, o interessado deverá requerer prorrogação deste prazo que não poderá exceder o limite de 1/3 (um terço) do limite do prazo anterior.

Art. 26. O município poderá receber como garantia do compromisso de execução das obras de infraestrutura, de acordo com o que dispõe o Art. 18, inciso V, da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, uma das seguintes modalidades:

- I - Garantia hipotecária;
- II - Caução em dinheiro, em títulos de dívidas públicas ou fiduciária;
- III - Fiança bancária;
- IV - Seguro garantia.

§ 1º. A garantia terá valor equivalente ao custo das obras, aceita pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º. Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de vias, praças e parques, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e áreas *non aedificandi*, reserva ambiental, constantes do projeto de loteamento.

§ 3º. Fica dispensada a prestação de garantia prevista neste artigo na implantação de conjunto e assentamento habitacional de interesse social pelo município.

Art. 27. As peças gráficas e memoriais, referentes aos projetos de loteamento e desmembramento não poderão sofrer rasuras em sua versão final para fins de aprovação.

Art. 28. Fica o proprietário obrigado a submeter o loteamento ou plano de arruamento aprovado ao registro imobiliário no prazo de 128 (cento e vinte oito) dias, de acordo com a Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999.

Paragrafo único - Desde a data do registro do loteamento passam a integrar o Patrimônio do Município as vias de circulação, as áreas livres de uso público e as áreas institucionais e similares, constante no projeto e do memorial descritivo.

Art. 29. O Município notificará o proprietário do loteamento, quando verificar que o loteamento não se encontra registrado ou regularmente executado.

CAPÍTULO IV DO PARCELAMENTO E IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

Art. 30. As instituições de condomínio por unidade autônoma obedecerá aos seguintes requisitos:

I - Terreno de dimensão máxima de 200m (duzentos) metros, área de até 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) e se porventura ultrapasse, será objeto de análise especial para sua aprovação;

II - As áreas livres de uso comum serão de 20% (vinte por cento) do total do terreno;

III- O acesso de vias públicas adequadas ao trânsito de veículos e pedestres e as vias de circulação interna com faixa de rolamento com largura não inferior a 6m (seis metros) e passeio de largura mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);

IV- Nenhum parcelamento em condomínio poderá bloquear a via do sistema viário de ligação das áreas que são limítrofes.

Art. 31. A instalação de qualquer condomínio por unidade autônoma segue em sua essência preceitos e dispositivos similares ao exigido por leis federal, estadual e do município.

Art. 32. Os condomínios poderão ser fechados a critério do empreendedor, observando as disposições em lei municipais, estaduais e federal.

CAPÍTULO V DO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA

Art. 33. A Secretaria Municipal de Planejamento, Turismo e Meio Ambiente promoverá a articulação do exercício do seu Poder de Polícia Administrativa para o parcelamento do solo, com o exercício das competências correspondentes, nos demais níveis do governo.

Parágrafo único - Para cumprimento do disposto neste artigo é facultado ao Executivo Municipal requisitos da Administração Federal e Estadual.

Art. 34. Os infratores das disposições desta lei, no que concerne a obras e projetos estão sujeitos as seguintes penalidades:

I - Advertência - com fixação do prazo para regularização da situação prorrogável a juízo da Administração Municipal, através do órgão competente e mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

II - Proibição de contratar com o município enquanto perdurar a infração;

III - Multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e área do empreendimento em valor não inferior a 20 (vinte) Unidade Fiscal de Referência (UFIR) e não superior a 1.500 (um mil e quinhentos);

IV - Demolição das obras, caso não seja possível a sua regularização.

Art. 35. A aplicação das penas contidas na presente lei, não inclui a responsabilidade civil ou criminal, a quem possa estar sujeito, em especial as disposições nos referidas nos artigos: 50, 51 e 52 da Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999, devendo as autoridades encaminhar a competente ação civil ou penal de imposição definitiva das penas administrativas contidas nesta lei.

CAPÍTULO VI DAS DEFINIÇÕES

Art. 36. Para efeito de aplicação da legislação urbanística de Alagoa Nova são adotadas as seguintes definições:

I - Acostamento é a parcela da área de plataforma adjacente à pista de rolamento;

II - Alvará é o documento de licença a execução da obra relativa a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;

III - Área livre do lote são áreas não ocupadas;

IV - Área “*non aedificandi*”, área situada ao longo das águas correntes e decorrentes;

V - Área pública são as áreas destinadas a circulação e implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como área livre;

VI - A área para uso institucionais são áreas destinadas a implantação de equipamentos especiais;

VII - Calçada de passeio é a área destinada ao trânsito de pedestres;

VIII - Calçada é área destinada exclusivamente a pedestres;

IX - Canteiro central e lateral;

X - Ciclovia é área destinada exclusivamente a circulação de bicicletas;

XI - Densidade bruta é a relação dos habitantes com as determinadas áreas do loteamento;

XII - Divisa é a linha limítrofe de um terreno;

XIII - Espaço livre de uso público é o percentual das áreas destinadas ao ambiente (área verde);

XIV- Faixa de domínio de vias é a largura entre a gleba e área *non aedificandi*;

XV - Largura é a distancia do alinhamento da via;

XVI - Logradouro público é o espaço livre (rua);

XVII - Lote é uma parte da quadra;

XVIII - Meio fio é a linha composta de blocos de concreto;

XIX - Playground é área destinada para recreio, não podendo ser em subsolo;

XX - Profundidade do lote é a distância entre a frente e o fundo;

XXI - Sistema viário básico é o conjunto de vias;

XXII - Terrenos irregulares são aqueles cuja divisão não forma entre si quatro ângulos iguais;

XXIII - Testada é à distância da divisão lateral e do lote.

Art. 37. Caberá ao poder executivo implementar um programa de municipalização de terras que objetivará a aquisição progressiva de área da cidade de Alagoa Nova, através de permutas, transferências, doações, compras e desapropriações.

Art. 38. O Programa será operacionalizado com recurso do fundo de terras públicas e destinar-se-á preferencialmente:

a) Implementação de política municipal de desenvolvimento urbano, principalmente a implantação de programas habitacionais e equipamentos de caráter social;

b) Implementação de programas de infraestrutura e requalificação urbana em área de interesse social;

c) Outros programas que atenda a função social da cidade, dos povoados, vilarejos e aglomerações do município.

Art. 39. O Poder Público Municipal poderá ceder áreas para fins específicos de projetos de habitação coletiva, cooperativas habitacionais, associações comunitárias.

Art. 40. Não caberá ao município responsabilidades por erros de execução pela diferença de áreas em lotes e quadras de parcelamentos aprovados, dentro do território do município.

Art. 41. Os casos omissos da presente lei serão dirimidos pelo chefe do Poder Executivo, após ouvir técnicos competentes da área.

Art. 42. Na hipótese da área ocupada pelo sistema viário ser inferior ao percentual solicitado da área total da gleba, a diferença existente deverá ser acrescida ao mínimo da área reservada para a área verde.

Art. 43. Não serão destinadas a áreas institucionais, as áreas verdes ou as áreas de preservação ambiental, constante na Lei Federal nº. 12.651 de 22 de maio de 2012, modificada pela Lei nº 12.727 de 17 de outubro de 2012 - (Código Florestal), nem tão pouco, as faixas de preservação das margens dos rios, riachos, córregos, lagoas, florestas e áreas de declive acentuado.

Art. 44. As áreas de reserva florestal e reflorestamento poderão coincidir com as áreas de preservação permanente, áreas dos recursos hídricos e suas respectivas faixas marginais, área de domínio de servidão, relativo às rodovias, rede de alta tensão, áreas *non aedificandi* e demais áreas descritas nesta lei.

Art. 45. As malhas viárias de principais acessos aos loteamentos e parcelamentos terão no mínimo 10 (dez) metros de largura, dividido em 5 (cinco) metros de cada lado em referência ao eixo central.

Art. 46. Os loteamentos e parcelamentos de interesse social já existentes onde a gleba de terra pertence ao município, após 5 (cinco) anos, os remanescentes poderão requerer:

I - Título de posse;

II - Doação de usufruto.

Art. 47. São nulas de pleno direito as licenças e autorizações expedidas em desacordo com esta lei e com as demais leis municipais, estaduais e federal, sujeitando-se o infrator a multa, simples ou diária, interdição ou embargo ou demolição da obra.

Art. 48. O Projeto de parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano aprovado pela Prefeitura Municipal e Superintendência Estadual do Meio Ambiente (SUDEMA) deverá ser averbado no registro de imóveis competentes.

§ 1º. A partir da inscrição no registro de imóveis transfere-se ao patrimônio público municipal, as áreas destinadas ao uso público, áreas verdes, institucionais, sistemas viário público, fundo de terra e *non aedificandi*.

§ 2º. A licença para construção nos lotes resultantes de parcelamento do solo, somente será expedida, mediante a aprovação de inscrição no registro de imóveis.



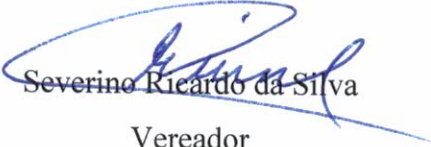
Art. 49. Após a conclusão do loteamento ou desmembramento, arruamento e reloteamento, dentro do território do município, todos os lotes serão enquadrados no programa municipal do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), cabendo ao município expedir o boleto de cobrança competente.

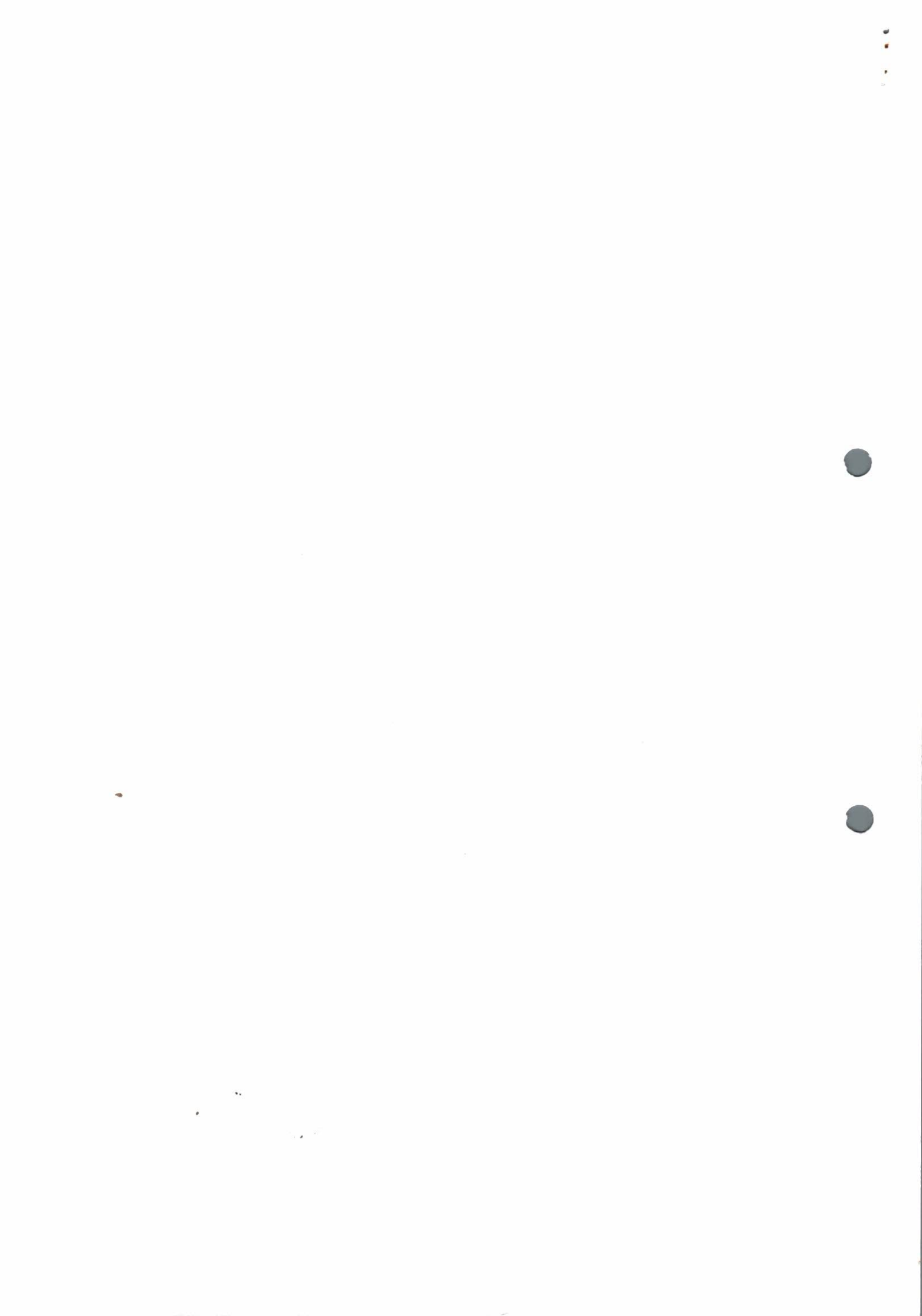
Art. 50. Os proprietários de lote, dos loteamentos, desmembramentos, arruamentos e reloteamentos têm por obrigação manter os mesmos limpos e fechados.

Art. 51. O município poderá doar aos ocupantes, com o consentimento de 2/3 (dois terços) da Câmara Municipal, os imóveis residenciais municipais ocupados por mais de 10 anos.

Art. 52. Esta Lei entrará em vigor imediatamente após a data da publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Alagoa Nova, em 11 de agosto de 2015.


Severino Ricardo da Silva
Vereador





Estado da Paraíba
Município de Alagoa Nova
Prefeitura Municipal
PROCURADORIA JURÍDICA

VETO TOTAL AO PROJETO DE LEI Nº 08/2015.

Na forma do art. 5º. da Lei Orgânica do Município, onde compete ao poder executivo prover a tudo quanto diz respeito ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, as seguintes atribuições:

Art. 5º. Ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:

I – verbis;

II - ...

XIII – planejar o uso e ocupação do solo em seu território, especialmente em sua zona urbana;

XIV – estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e zoneamento urbano e rural, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território, observada a lei federal;

Assim sendo, o projeto de lei em comento, encontra-se totalmente inconstitucional, ferindo assim, o contido no art. 5º da Lei Orgânica do Município.

Submeto o presente veto à consideração da egrégia Câmara Municipal.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ALAGOA NOVA, em 24 de novembro de 2015.

KLEBER HERCULANO DE MORAES

Prefeito Municipal

Email: juridicapman@hotmail.com

Endereço: Centro Administrativo Municipal “Prefeito Rogério Martins da Costa” - Praça Santa Ana, s/n - Alagoa Nova -

PB - CEP. 58.125.000

Fone: (83) 3365-1058