



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEI MUNICIPAL DE Nº 1.429, DE 01 DE OUTUBRO DE 2019.

“Dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Paulo Afonso e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE PAULO AFONSO, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu, PREFEITO Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I - Natureza e vinculações legais, objetivos

Art. 1º. O ordenamento do uso e da ocupação do solo no Município da Cidade de Paulo Afonso obedecerá aos termos desta Lei.

Art. 2º. Constituem objetivos do ordenamento do uso e da ocupação do solo no Município da Cidade de Paulo Afonso:

- I - estabelecer bases sistemáticas de referência e de direito, para o exercício do poder de polícia administrativa por parte da Prefeitura Municipal da Cidade de Paulo Afonso, em consonância com as diretrizes do processo de planejamento municipal;
- II - assegurar às atividades e empreendimentos públicos e privados, condições locacionais adequadas e de definição precisa, possibilitando programações confiáveis e de implantação segura;
- III - garantir e defender o valor da terra;
- IV - minimizar o risco de aplicações não rentáveis de capitais públicos e particulares, em iniciativas que envolvam a separação e a destinação de unidades imobiliárias.

Art. 3º. O ordenamento do uso e da ocupação do solo, de que trata esta Lei, será efetuado através do controle dos empreendimentos e das atividades públicas ou privadas no Município.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 4º. Considera-se empreendimento, para os efeitos desta Lei, toda e qualquer ação ou conjunto de ações, públicas ou privadas, que, visando a qualquer objetivo, importem ou tenham importado em modificação, separação, delimitação e aproveitamento de qualquer parte do território, do sítio físico ou do espaço municipal.

Art. 5º. Considera-se atividade, para os efeitos desta Lei, toda a ação ou manifestação humanas, da iniciativa de agentes públicos ou particulares, que estejam voltadas para a residência, a produção de bens e mercadorias, a comercialização, a prestação de serviços, a modificação do meio ambiente, a difusão e a consolidação de ideias, princípios e culturas, a saúde e o aperfeiçoamento físico-orgânico e que envolvam a destinação, permanente ou temporária, de áreas de território do Município e das edificações, bem como a associação de imagens e apropriação dessas áreas, de maneira relacionada com aquelas ações ou manifestações.

CAPÍTULO II - Base Informática

Art. 6º. Compete à Secretaria de Planejamento solicitar, armazenar, tabular com fins específicos, bem como imprimir e divulgar as informações básicas para a elaboração, acompanhamento e avaliação do processo de ordenamento do uso e da ocupação do solo.

§ 1º - São consideradas informações básicas, dentre outras:

I - os registros analíticos e tabulações do Cadastro Técnico Municipal;

II - os planos de obras municipais;

III - os registros analíticos e tabulações setoriais referentes à infraestrutura e aos equipamentos sociais;

IV - a cartografia, os dados estatísticos e censitários, oriundos de quaisquer fontes, pertinentes à realidade municipal;

V - os registros analíticos e tabulações especiais preparadas pela SEPLAN para servir ao planejamento municipal;

VI - os relatórios e estatísticas sobre solicitações e aprovações de plantas e projetos e pedidos de concessão de licença referentes, respectivamente, a empreendimentos e atividades implantadas ou exercidas no Município.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

TÍTULO II – DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I – DA COMISSÃO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 7º. Fica criada a Comissão de Aprovação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Paulo Afonso, órgão municipal competente para aprovação de parcelamento, uso e ocupação do solo no município formada por técnicos das seguintes Secretarias Municipais:

- I - Secretaria Municipal de Planejamento;
- II - Secretaria Municipal de Infraestrutura;
- III - Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- III - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;
- IV - Secretaria Municipal da Fazenda;
- V - Procuradoria Jurídica;

§ 1º - A Comissão de Aprovação do Parcelamento Uso e Ocupação do Solo devem necessariamente, ser formada por técnicos do município.

§ 2º - A Comissão de Aprovação do Parcelamento Uso e Ocupação do Solo é a instância final de decisão em relação ao processo de aprovação do Parcelamento do Solo na forma de loteamento, desmembramento e remembramento ou desdobro, bem como do uso e da ocupação do solo de acordo com as diretrizes previstas nesta lei.

CAPÍTULO II - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 8º. Os empreendimentos Geradores de impactos são aqueles usos ou atividades que podem causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais, tais como:



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 9º. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV são os seguintes:

- I - empreendimentos não residenciais constituídos por uma ou mais atividades que apresentem área construída total superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados);
- II - usos industriais;
- III - uso residencial com área construída total superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento;
- IV - empreendimentos constituídos por usos residenciais e não residenciais, cujo somatório das áreas construídas totais seja superior a 40.000m² (vinte mil metros quadrados);
- V - urbanização integrada a partir de 600 (seiscentas) unidades habitacionais;
- VI - parcelamento e urbanização do solo com área superior a 10 ha (dez hectares);
- VII - alteração de uso ou reforma de edificação existente em lotes com dimensões superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados);
- VIII - empreendimentos sujeitos à apresentação de EIA – RIMA, nos termos da legislação pertinente;
- IX - empreendimentos de hospedagem com área de terreno superior a 8.000m² (oito mil metros quadrados);
- X - hospital e maternidade;
- XI- shopping center.
- XII - aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- XIII - estações de Tratamento de água e esgoto;
- XIV - autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- XV - cemitérios e necrotérios;
- XVI - matadouros e abatedouros;
- XVII - presídios, quartel e corpo de bombeiros;
- XVIII - terminal rodoviário, ferroviário e aeroviário.
- XIX - Centrais e terminais de carga e transportes;
- XX - Centrais de abastecimento;
- XXI - Clubes, salões de festas e assemelhados;
- XXII - Postos de serviço com venda de combustível;
- XXIII - Depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XXIV- Casas de diversões noturnas, tais como, bares, casas de dança e similares com música ao vivo;
- XXV- Oficinas mecânicas;
- XXVI - Terminais de transporte;
- XXVII- Supermercados, hipermercados e assemelhados.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Parágrafo único. O enquadramento dos empreendimentos como EGIV poderá ser revisto através de lei específica.

Art. 10. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV são sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos da atividade ou empreendimento quanto aos impactos na qualidade de vida da população residente num raio de influência de quinhentos metros, devendo considerar:

- I - localização do empreendimento e sua área de influência de, no mínimo, 500m (quinhentos metros) em relação às divisas do terreno onde será implantado o empreendimento ou a atividade;
- II - o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;
- III - os equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - o uso e a ocupação do solo;
- V - a valorização imobiliária;
- VI - a geração de tráfego (área de estacionamento, entrada e saída de veículos, área para carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros e horário de funcionamento) e a demanda por transporte público;
- VII - a capacidade de atendimento das redes de infraestrutura (esgoto, água, comunicações, energia elétrica e gás canalizado);
- VIII - a ventilação e iluminação naturais, a geração de ruído e a emissão de resíduos sólidos e de efluentes líquidos e gasosos;
- IX - a conservação do ambiente natural e construído;
- X - a ampliação ou redução do risco ambiental urbano;
- XI - as alterações na paisagem urbana e nos padrões urbanísticos e ambientais da vizinhança;
- XII - a definição das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 1º O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV refletirá as condições do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, ressaltando, nas análises e conclusões, os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, além de apresentar a indicação de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos não desejados e a estimativa dos custos de cada ação mitigadora.

§ 2º As atividades e os empreendimentos classificados como geradores de impacto de vizinhança ficam sujeitos à aprovação do EIV/RIV, antes da emissão de suas respectivas licenças.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

§ 3º Após a análise e aceitação do órgão competente, as disposições estabelecidas no EIV/RIV serão referendadas pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo para a obtenção das suas respectivas licenças.

§ 4º Para a obtenção do alvará de "habite-se" do empreendimento, fica o empreendedor obrigado a cumprir todas as exigências relacionadas ao EIV/RIV.

§ 5º O órgão municipal competente poderá solicitar complementação do conteúdo do EIV/RIV quando avaliar necessário, conforme as especificidades da atividade ou do empreendimento ou da região onde se pretende implantar o uso.

Art. 11. A instalação de empreendimentos de impacto no Município é condicionada a aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 12. Lei municipal poderá definir outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévia de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 13. O parcelamento do solo para fins urbanos, sob a forma de loteamento, desmembramento, renomeamento ou desdobro será procedido na forma desta Lei, e observado ainda, as disposições da Lei Federal de parcelamento do solo.

Art. 14. O parcelamento do solo é atividade pública que pode ser delegada a particular em havendo interesse público devidamente comprovado em atender a demanda e a urbanização da área considerando as disposições do Plano Diretor com relação ao ordenamento territorial, uso e ocupação do solo.

Art. 15. Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - terrenos alagadiços ou sujeitos as inundações, antes de tomar as providências para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas;
- II - terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivos à saúde pública antes do prévio saneamento;



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

III - terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV - terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação;

V - áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção;

VI - em terrenos com declividades superiores a 20% (vinte por cento) ou superiores a 12% (doze por cento) em solos arenosos;

VII - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII - que possuam qualquer outra restrição relevante, mediante análise do Órgão Público competente.

Art. 16. O parcelamento do solo deverá ocorrer na zona urbana e na zona de expansão urbana ou urbanização específica.

Parágrafo único. Na macrozona de expansão urbana o lote mínimo deverá ser de 150,00 m².

Art. 17. O parcelamento do solo na zona de expansão urbana será permitido se continua ao tecido urbano já existente.

Art. 18. Da área total objeto do projeto de loteamento/ condomínios será destinado, no mínimo:

I - 20% (vinte por cento) para as vias de circulação;

II - 7% (sete por cento) para áreas verdes, sendo 2% (dois por cento) obrigatoriamente permeável;

III - 3% (três por cento) para áreas institucionais;

IV - 5% (cinco por cento) para cota de solidariedade, nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

§1º As vias do Projeto de loteamento deverão articular-se com as vias oficiais, existentes ou aprovadas.

§ 2º As áreas destinadas como áreas verdes não poderão estar localizadas:



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- a) em áreas de preservação permanente;
- b) em áreas com processos de erosão;
- c) em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento).

§ 3º As áreas de Preservação Permanente existentes na área objeto de parcelamento do solo serão doadas ao município e não serão computadas na área total do parcelamento para fins de destinação de áreas públicas.

Art. 19. São critérios para localização de áreas públicas:

- I – não podem estar localizadas em Áreas de Preservação Permanente, sob linhas de alta tensão e ;
- II – não podem estar localizadas áreas de risco
- III – não podem estar localizadas em área de declividade superior a 30% (trinta por cento);
- IV – que garanta fácil acessibilidade a todos os moradores e se encontre na área central do loteamento.

Art. 20. Os parâmetros urbanísticos dos lotes seguirão os parâmetros estabelecidos na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, salvo quando o loteamento se destinar a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, ou em Condomínios Fechados com controle de acesso cujas áreas de terreno poderão ser agregadas às áreas privadas para efeito do atendimento ao dimensionamento mínimo do lote

Art. 21. As quadras deverão obedecer às seguintes dimensões:

- I - para loteamentos residenciais, o comprimento máximo será de 200 (duzentos) metros e a largura dependerá das dimensões dos lotes, não podendo, contudo ultrapassar o limite de 120,00 (cento e vinte) metros;
- II - para loteamentos de chácaras residenciais ou de recreio, comprimento máximo da quadra será de 300 metros e a largura dependerá das dimensões dos lotes, não podendo, contudo ultrapassar o limite de 120 metros.

Art. 22. Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 23. Nenhum curso d'água ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização do poder público municipal e dos órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 24. Todo cruzamento de transposição do fundo de vale não poderá acarretar em aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

Art. 25. Em toda área loteada deverão ser respeitadas as áreas de preservação permanente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 26. Em área superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) apenas será permitido à realização de loteamento não sendo permitida a realização de desmembramento.

Art. 27. A infraestrutura mínima para parcelamento do solo realizado no Município de Paulo Afonso é:

- I- sistema de abastecimento de água;
- II- sistema de esgotamento sanitário;
- III - sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV - sistema de iluminação pública;
- V - rede de energia elétrica domiciliar, preferencialmente subterrâneo;
- VI - arborização de vias e áreas verdes;
- VII – placas indicativas de vias;
- VIII- pavimentação;
- IX - calçamento dos passeios públicos conforme a NBR 9050 e NBR 16537.

SEÇÃO I – DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 28. O processo de aprovação do loteamento e do desmembramento do solo terá as seguintes etapas:

- I- pedido e expedição de diretrizes;
- II - aprovação prévia;
- III - aprovação definitiva;
- IV- recebimento do loteamento.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 29. O pedido de diretrizes deve ser instruído com:

- I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno;
- II - uma via do Projeto Urbanístico ou levantamento da área por planialtimétrico, na escala de 1:1000 ou 1:2000, indicando:
 - a) curvas de nível referidas ao DATUM oficial;
 - b) limites de área em relação aos terrenos vizinhos;
 - c) rumos geodésicos;
 - d) cursos d'água e suas denominações;
 - e) redes de energia elétrica, ferrovias, rodovias, aeroportos;
 - f) vias oficiais adjacentes;
- III - laudo geotécnico, onde o responsável técnico afirma que na área não há periculosidade quanto à segurança e saúde para o assentamento humano;
- IV - planta de situação (raio de 500 m) em duas vias;
- V - título de propriedade da área, atual e registrado no Cartório Imobiliário competente; ou documento do INCRA
- VI - certidão Negativa de impostos e taxas municipais.

Art. 30. O prazo para a expedição de Diretrizes é de 10 (dez) dias úteis a contar da data em que for protocolado o pedido.

Art. 31. As diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal constarão no mínimo de:

- I-determinação de índices e parâmetros urbanísticos quanto ao parcelamento, ocupação e uso do solo;
- II – características, dimensionamento e determinações para o traçado de vias de circulação adequadas aos planos e projetos viários do município;
- III - características, dimensionamento e localização de áreas verdes, institucionais, dominiais e de habitação popular;
- IV - diretrizes para a drenagem, arborização de vias, áreas verdes e sistema de saneamento ambiental.

Art. 32. As Diretrizes terão validade por 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data da expedição da mesma pela Prefeitura Municipal, e renovável automaticamente por igual período se neste intervalo houver ainda tramitação para a aprovação nas esferas estaduais e federais, se for o caso.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 33. Todo e qualquer loteamento, assim como desmembramentos acima de 30 lotes ou divisões, submetida pelo interessado à aprovação prévia da Prefeitura Municipal, obedecidas as Diretrizes expedidas e a regulamentação própria, deverá constar de:

- I - requerimento solicitando a Aprovação Prévia do projeto do loteamento;
- II - diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal;
- III - projeto urbanístico em escala 1:1.000 ou 1:2.000, em "dwg" ou compatível, constando de:
 - a) curvas de nível, com "DATUM" oficial;
 - b) coordenadas U.T.M, R.N. Oficial e Norte Magnético;
 - c) vias de circulação com estaqueamento a cada 20,00 metros e cotas de largura, quadras, lotes, áreas verdes, institucionais, dominiais e de habitações popular dimensionadas e numeradas;
 - d) perfis laterais e longitudinais das vias públicas;
 - e) locação dos cursos d'água e respectivas faixas de proteção de nascentes, indicação das faixas de domínio das linhas de alta tensão, rodovias, ferrovias, aeroportos e outras, determinadas pelas concessionárias responsáveis;
 - f) projeto completo do escoamento das águas pluviais, com dimensionamento hidráulico e detalhamento das caixas receptoras;
 - g) Características dos terrenos de divisa, com indicação precisa dos equipamentos comunitários, incluindo cotas de nível das galerias de águas pluviais;
 - h) indicação em plantas da área dos lotes, das áreas verdes, institucionais; dominiais, de habitação popular e faixas de domínio constando em seu interior, a expressão: "Faixa Non Aedificandi - Leis federais 6.766/79 e 9.785/99";
 - i) Indicação das dimensões das divisões da área, de acordo com o título de propriedade;
 - j) Indicação de quadro de áreas, conforme modelo constante no Anexo Dois.
- k) - indicação dos ângulos centrais, raios, desenvolvimentos e tangentes das curvas, indicação das ruas adjacentes, que se articulam com o plano do loteamento;
- l) - levantamento Planialtimétrico (02 vias ficando 01 via no processo);
- IV- Solução para abastecimento de água, de energia e solução para o tratamento de esgoto
- V - Certidão da Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia (COELBA) constando se a mesmo tem condições de abastecer o loteamento com rede de energia elétrica e iluminação pública;



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- VI - título de propriedade da área, atualizado máximo de 30 dias, registrado no competente Cartório imobiliário;
- VII - se o imóvel encontra-se no perímetro urbano, e a Lei que o instituiu;
- VIII - se a gleba foi utilizada para depósito de lixo de produtos que possam trazer riscos a saúde dos futuros moradores;
- IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos responsáveis técnicos pelos projetos urbanísticos, de pavimentação e de passagem em nível;
- X - Cronograma de Obras onde conste as obras de infraestrutura exigidas, com duração máxima de 2 anos, podendo ser prorrogado até 4 anos dependendo do porte do loteamento;
- XI - Memorial Descritivo e Justificativo no processo (02 vias, ficando 01 via no processo);
- XII - plantas, cortes e detalhes das unidades indicando dimensões, capacidades, vazões, níveis, características dos equipamentos e demais elementos necessários;
- XIII - planta das redes de distribuição de água indicando os pontos de interligação com as redes existentes;
- XIV - planta dos coletores troncos interceptores e emissários;
- XV - especificações técnicas dos materiais e equipamentos a serem instalados;
- XVI - Os loteamentos deverão prever obrigatoriamente a implantação de ramais domiciliares de água e esgoto;
- IX – Outros documentos exigidos conforme características específicas da área.

Art. 34. O projeto do sistema de abastecimento de água devesse abranger, conforme as diretrizes estabelecidas pela Comissão, a produção, tratamento, adução, reservação e distribuição.

Art. 35. O projeto do sistema de esgotos sanitários devesse abranger as diretrizes estabelecidas pela Secretaria, a coleta de esgotos, adução, afastamento e tratamento.

Art. 36. O Projeto de Loteamento, submetido pelo interessado à aprovação definitiva pelo poder público municipal, obedecendo as Diretrizes expedidas e a regulamentação própria, devesse constar de:



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- I - Requerimento solicitando a Aprovação Definitiva do projeto do loteamento;
- II - Projeto urbanístico aprovado pela Comissão de Aprovação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III - Levantamento Planialtimétrico aprovado pela Comissão de Aprovação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo 2 (duas) vias para o processo.
- IV - Memorial Descritivo e Justificativo em 3 (três) vias, sendo 2 (duas) vias para o processo;
- V - Cronograma de Obras com prazo máximo de 02 (dois) anos, em 02 vias, constando:
- VI - Demarcação das ruas, quadras, lotes, áreas de lazer, Institucionais, de Preservação Permanente se houver, com marcos de concreto nos pontos de tangência das quadras;
- VII - Abertura de ruas;
- VIII - Arborização das ruas, áreas de lazer, institucionais, de preservação permanente, de acordo com projeto aprovado e o órgão municipal competente;
- XIV - Guias, sarjetas, pavimentação conforme padrão determinado pela Prefeitura Municipal;
- XV - Projeto básico da rede de energia elétrica e iluminação pública aprovado pela Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia (COELBA);
- XVI - projetos básicos dos sistemas de abastecimento de água e de esgotos sanitários aprovados pela Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A. (Embasa);
- XVII- Reservatório de água com a capacidade de reservação; poço artesiano, ou participação proporcional no poço que abastecerá o loteamento, casa de cloração;
- XVIII - projetos contendo os detalhamentos das unidades aprovadas na fase de projeto básico, compreendendo os projetos estruturais e de fundações das unidades, projetos arquitetônicos e urbanísticos e demais detalhamentos;
- XIX – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos responsáveis pelos projetos:
- XX - Cronograma físico e financeiro de execução das obras.
- XXI – Termo de Responsabilidade de que a prestação de serviços de segurança, manutenção, conservação, iluminação, na área interna do Condomínio são de obrigação dos próprios condôminos.
- XXII– Certidão de Inteiro Teor da área atualizada.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 37 – As vias de acesso de veículo e passeios de pedestres obedecerão os seguintes parâmetros:

I - Vias principais: 14 m (quatorze metros) sendo 10 m (dez metros) de faixa de rolagem e 2,00 m (dois metros) de passeio de cada lado;

II - Vias secundárias: 11 m (onze metros) sendo 7 m (sete metros) de faixa de rolagem e 2,00 m (dois metros) de passeio de cada lado;

§ 1º - Havendo prolongamento, o trecho prolongado deverá ter a largura correspondente a largura da rua existente.

§ 2º - Inexistindo interesse da PMPA na ampliação da largura da via decorrente da aplicação de § 1º deste artigo, o prolongamento deverá atender a maior exigência entre a largura da via prolongada ou a manutenção das dimensões da via existente.

Art. 38. Como garantia da execução das obras de infraestrutura básicas o interessado deverá hipotecar área útil do loteamento no percentual mínimo de 20% (vinte por cento) , excluídas as áreas previstas no Artigo 18 desta Lei.

§ 1º - O Registro da Hipoteca deverá ser feito concomitantemente com o Registro do Projeto Aprovado.

§ 2º - O interessado apresentará cronograma de execução das obras dos loteamentos, a ser aprovado pelo Município , com duração máxima de 04 (quatro) anos , sendo que o descumprimento acarretará a execução da garantia prevista no *caput* deste artigo.

§ 3º - A execução dos loteamento observará o fiel cumprimento das condicionantes previstas em ato administrativo a ser publicado pelo órgão ou entidade competente.

§ 4º - O cumprimento das condicionantes estabelecidas pelos órgãos ou entidades competentes , se dará em caráter parcial ou total , sendo que o cumprimento total ensejará a baixa da garantia prevista neste artigo, mediante ato administrativo.

§ 5º - O loteador poderá solicitar ao órgão ou entidade competente a revisão de condicionantes, caso o cumprimento das mesmas estejam em desacordo com a execução do loteamento, observando o seguinte procedimento:

I – O interessado deverá encaminhar ao órgão ou entidade competente requerimento solicitando a revisão de condicionantes que será submetido a análise técnica para apreciação ;



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

II- A análise técnica emitirá as razões que deliberarão a cerca da procedência ou não do pedido de revisão;

Art. 39. Os lotes apenas poderão ser alienados pelo loteador pós o ato de aprovação do loteamento realizado pela Comissão de Aprovação do Parcelamento Uso e Ocupação do Solo e o respectivo registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, cujos lotes deverão possuir infraestrutura completa.

Art. 40. As obras não poderão ser atestadas enquanto não estiverem completamente concluídas.

§ 1º A manutenção do loteamento será de responsabilidade exclusiva do loteador até o recebimento do loteamento.

§ 2º A pavimentação será de responsabilidade do loteador até cinco anos após o recebimento do loteamento pela Prefeitura Municipal.

Art. 41. O loteador deverá requerer da Comissão de Aprovação do Parcelamento Uso e Ocupação do Solo o recebimento do loteamento, que será expedido, após vistoria na área, por meio do termo de recebimento do loteamento.

Art. 42. Expirado o prazo para execução das obras a Prefeitura Municipal poderá se apossar da garantia dada para execução das obras e concluí-las.

Parágrafo Único. Caso o recurso dado em garantia não seja suficiente para realização das obras previstas, a Prefeitura poderá receber essa diferença em lotes no valor necessário para a conclusão das obras.

Art. 43. Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, a pedido do interessado, instruído com os documentos seguintes:

- I- requerimento solicitando a modificação;
- II- memorial descritivo das modificações;
- III- projetos referentes as modificação em quatro vias;
- IV - cópia do projeto acabado.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO II – DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE FRACIONAMENTO E DESDOBRAMENTO

Art. 44. O fracionamento e o desdobro do lote deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal a pedido do interessado, instruído com as seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário solicitando o desdobro;
- II- comprovante do pagamento dos tributos municipais incidentes sobre o lote nos últimos cinco anos;
- III- título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, atualizada no máximo 30 dias;
- IV - 02 (duas) vias de cópias do projeto de desdobro em escala 1:100, contendo:
 - a) as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizada;
 - b) o lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;
 - c) os lotes resultantes do desdobro indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro;
 - d) a situação do lote indicando a sua localização com a distância medida no alinhamento do logradouro público, mais próximo;
- V - 02 (duas) vias do memorial descritivo do projeto, de acordo com exigências do Cartório de Registro competente;
- VI- declaração do proprietário assumindo inteira responsabilidade pela implantação das redes de água e esgoto nos lotes oriundos do parcelamento;
- VII- certidão do órgão competente comprovando a existência dos serviços de abastecimento de água, coleta de esgoto e lixo.

Parágrafo único. O prazo para a aprovação do pedido de desdobro de lote será de até 30 (trinta) dias, contados da data em que for protocolado o pedido.

Art. 45. Quando vinculado o projeto de edificação, o desdobro de lote será aprovado simultaneamente à aprovação do projeto de edificação, desde que as lotes restantes do desdobro atendam as dimensões mínimas para zona de uso na qual se localizam.

§ 1º Para atendimento do disposto no "caput" deste Artigo, não será obrigatória a apresentação do projeto de edificação em todos os lotes resultantes do desdobro.

§ 2º A sistemática de aprovação simultânea referida no *caput* deste Artigo terá tramitação normal dentro dos diversos Departamentos Municipais.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

§ 3º Aplicam-se ao desdobro de lotes as disposições contida na Lei Federal de Parcelamento do Solo, no que couber.

SEÇÃO III – DOS CONDOMINIOS FECHADOS

Art. 46. Para efeito desta Lei condomínio fechado é o conjunto de moradias e arruamentos isolados, através de muros, dos demais loteamentos e bairros adjacentes, cujo acesso é controlado. Em decorrência desse fechamento, a prestação de serviços de segurança, manutenção, conservação, iluminação, na área interna, são de obrigação dos próprios condôminos.

Art. 47. Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 48. As unidades autônomas apenas receberão identificação registrária própria após a conclusão da construção, quando se verificar sua averbação no registro de imóveis e o empreendimento for submetido à instituição, especificação e convenção condominial.

Art. 49. Nos parcelamentos em condomínio as áreas comuns serão agregadas às áreas privativas para efeito do atendimento ao dimensionamento mínimo do lote.

Art. 50. Na implantação de novos parcelamentos em condomínios fechados, com lotes de área privativa de até 800,00 m² (oitocentos metros quadrados), será admitida a implantação de infra-estrutura simplificada consistente de:

- a) locação das ruas, quadras e lotes;
- b) aberturas de ruas;
- c) assentamento dos meios-fios;
- d) drenagem superficial;
- f) rede de abastecimento de água potável ou perfuração de poços artesianos, ou construção de chafarizes;
- g) execução de fossas sépticas coletivas para os lotes;
- h) posteação e rede de iluminação pública;
- i) outras obrigações constantes do Termo de Acordo e Compromisso - TAC.

Art. 51. Na implantação de condomínio fechado horizontal e multifamiliar em lotes urbanos com até 2.000,00 m² e com até 2 pavimentos, as unidades autônomas poderão ser desmembradas em lotes mínimos de 135,00 m² desde que cumpridos os recuos e taxas de ocupação previstas na Lei do PDDUA.

Art. 52. As vias de acesso de veículos e de pedestres em glebas com áreas iguais ou inferiores a 1 ha (1 hectare) obedecerão aos seguintes parâmetros:

- a). Largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), para fluxo em um único sentido
- b). Largura mínima de 5,00 m (cinco metros), para fluxo em dois sentidos
- c). Deverá ser garantido um acesso de pedestres independente. Com largura mínima de 1,00 m.



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO IV - DAS FAIXAS DE DOMÍNIO DOS SISTEMAS DE INFRAESTRUTURA, ZONAS DE PROTEÇÃO DE AEROPORTOS, AERODROMOS, HELIPONTOS E HELIPORTOS

Art. 53. Para os empreendimentos e atividades situados em faixas de domínio de zonas de proteção de aeroportos, aeródromos, helipontos e heliportos, deverão ser consultados os órgãos competentes e obedecidas as legislações pertinentes, relativamente às restrições de uso e ocupação aplicáveis em cada situação, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Parágrafo único. As edificações a serem implantadas nas superfícies que compõem a zona de proteção do Aeroporto de Paulo Afonso obedecerão também às restrições impostas pelo Comando da Aeronáutica do Ministério da Defesa.

TÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 54. Em loteamentos implantados poderão ser reconhecidas como logradouros, em função do interesse público e social, as vias existentes cujas obras de urbanização não tenham sido concluídas, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Apresentem condições mínimas para o acesso aos lotes;
- b) apresentem uma ocupação mínima de 60% dos lotes ao longo do trecho a ser reconhecido;
- c) apresentem condições mínimas de pavimentação, iluminação e acesso de veículos.

Art. 55. O reconhecimento, como logradouro público, de acordo com o artigo anterior:

- I - não importa em transmissão de posse ou propriedade para o Município;
- II - não gera direito à indenização;
- III - não implica na transferência de qualquer dever do loteador para o Poder Público;
- IV - não constitui aceitação de obras;
- V - não dispensa os loteadores, sucessores, profissionais ou quaisquer responsáveis das multas e outras penalidades decorrentes de lei, decretos, termos ou instrumentos assinados;
- VI - não impede, se for o caso, que sejam propostas as medidas judiciais cabíveis para:
 - a) exigir o cumprimento das obrigações decorrentes de lei, decretos, termos, instrumentos assinados ou projetos técnicos aprovados;



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

b) exigir a indenização correspondente às obras de urbanização executadas pelo Poder Público;

VII - não libera os lotes caucionados, para garantia das obras de urbanização dos logradouros no licenciamento do loteamento, permanecendo seu vínculo ao Município.

Art. 56. Tratando-se de loteamento irregular ou de interesse social, o órgão responsável pelo reconhecimento de logradouros ouvirá o Órgão Municipal responsável pela política habitacional de interesse social sobre o pedido de reconhecimento de logradouro e a denominação a ser atribuída a esse.

Art. 57. O reconhecimento de logradouros será efetuado mediante ato do Executivo e poderá, a exclusivo critério do poder público, abranger somente trechos que preencham as condições necessárias e tenham interligação com logradouros já oficialmente reconhecidos.

Art. 58. Esta Lei entrará em vigor após sua publicação oficial, revogadas as disposições em contrário.

Paulo Afonso, 01 de outubro 2019.

Luiz Barbosa de Deus
Prefeito



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO 1

GLOSSÁRIO

ACESSO - é a interligação para veículos ou pedestres entre:

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;
- c) logradouro público e espaço de uso comum em condomínio;

ALINHAMENTO - é a linha divisória entre terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

ÁREAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - são as áreas destinadas a programas de habitação de interesse social sejam estes promovidos pela iniciativa pública ou privada;

ÁREAS INSTITUCIONAIS - são as áreas destinadas às instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

DESDOBRO - o fracionamento do LOTE;

DESMEMBRAMENTO - a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes;

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - são as áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários;

EQUIPAMENTOS URBANOS - as instalações de infraestrutura urbanas, como: equipamentos de abastecimento de águas, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

FRACIONAMENTO - a subdivisão de gleba com área inferior 10.000 m² (dez mil metros quadrados), que já contenha todas as infraestruturas, não cause modificação nas estruturas urbanísticas já existentes e que não ultrapasse 10 (dez) lotes;

FRENTE DO LOTE - a divisa interna à via de circulação;

FUNDO DE VALE - o leito de drenagem de determinada bacia hidrográfica onde pode haver a passagem de determinado curso d'água ou não;

GLEBA - a área de terras ainda não dividida em lotes;



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LOTE - parcela de terreno resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, contida em uma quadra com, pelo menos, uma divisa lindeira a via de circulação oficial;

LOTEAMENTO - a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes. O loteamento é precedido de diretrizes para fixação das áreas verdes, institucionais e sistema viários públicos e eventuais faixas não edificáveis;

PROFUNDIDADE DO LOTE - a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

QUADRA - a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação dos veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

REMEMBRAMENTO - a união de dois ou mais terrenos, oriundos de parcelamento aprovado ou regularizado, para formação de novos terrenos, com frente para via oficial já existente, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes;

VIA DE CIRCULAÇÃO - o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que;

VIA OFICIAL DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS OU PEDESTRES - é aquela que aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura Municipal;

VIA PARTICULAR DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS OU PEDESTRES - aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público;



MUNICÍPIO DE PAULO AFONSO
ESTADO DA BAHIA



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO 2

Parâmetros

ESPECIFICAÇÃO		ÁREAS (m ²)	%
Z?	ZONEAMENTO DA ÁREA		
1	Área Total dos lotes (nº lotes)		
2	Áreas Públicas		
2.1	Sistema Viário		
2.2	Áreas Institucionais		
2.3	Áreas de Habitação de Interesse Social		
2.4	Espaços livres de Uso Público		
2.4.1	Sistemas de lazer/áreas verdes		
3	Outros		
4	Total da Gleba		