



Projeto de LEI Nº 99, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2017.

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 BA, no uso de suas atribuições legais, Faço saber que a Câmara Municipal decreta e Eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I - Natureza e vinculações legais, objetivos

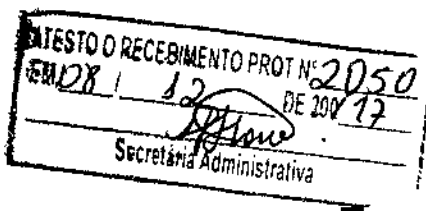
Art. 1º. O ordenamento do uso e da ocupação do solo no Município da Cidade de Paulo Afonso obedecerá aos termos desta Lei.

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.

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 e Orçamento 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 SEPLAM 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.



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 deve, 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 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:

- I – localizados em terrenos com mais de mil metros quadrados de uso não residencial;
- II – aqueles cuja edificação com área construída seja maior que 1.000 (mil) metros quadrados;
- III - projetos de parcelamento do solo que resultem em mais de 200 lotes;
- IV - projetos de parcelamento do solo maiores ou igual a 100.000,00 (cem mil) metros quadrados;
- V- edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 150 pessoas simultaneamente;
- VI – aqueles que alterem a qualidade de recursos naturais, com uso e ocupação do solo que coloquem em risco a fauna e a flora, recursos hídricos e o controle de drenagem;
- VII – aqueles que impactem o patrimônio cultural, paisagístico e histórico ou a vizinhança de bem tombado;



VIII – aqueles causem modificações estruturais do sistema viário;

IX - outros que independente dos parâmetros, a Comissão de Aprovação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo julgar necessário.

Parágrafo único - A aprovação dos empreendimentos previstos no artigo acima está condicionada ao licenciamento ambiental, quando este for necessário.

Art. 9º. São considerados empreendimentos de impacto a implementação dos seguintes equipamentos urbanos, independente da área construída ou metragem do terreno:

I - aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

II - estações de Tratamento de água e esgoto;

III - autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

IV - cemitérios e necrotérios;

V - matadouros e abatedouros;

VI - presídios, quartel e corpo de bombeiros;

VII - terminal rodoviário, ferroviário e aeroviário.

Art. 10. São considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independente da área construída ou metragem do terreno:

I - Centrais e terminais de carga e transportes;

II - Shopping Center;

III - Centrais de abastecimento;

IV - Terminais de transporte;

V - Clubes, salões de festas e assemelhados;

VI - Postos de serviço com venda de combustível;

VII - Depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);

VIII- Casas de diversões noturnas, tais como, bares, casas de dança e similares com música ao vivo;

IX - Oficinas mecânicas;

X - Hospitais;

XI- Supermercados, hipermercados e assemelhados.

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 Previa 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, rernembramento 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;
- 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 ate 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.

Parágrafo único. Na macrozona de expansão urbana o lote mínimo devera ser de 200,00 m².

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



Art. 18. Da área total objeto do projeto de loteamento serão destinados, no mínimo:

- I - 20% (vinte por cento) para as vias de circulação;
- II - 20% (vinte por cento) para áreas verdes, sendo 5% (cinco por cento) obrigatoriamente permeável;
- III - 5% (cinco 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:

- 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 20% (vinte por cento);
- IV – que garanta fácil acessibilidade a todos os moradores e se encontre na área central do loteamento.

Art. 20. A testada dos lotes seguirá os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social.

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

- I- para loteamentos residenciais, o comprimento máximo será de 150 metros e a largura dependerá das dimensões dos lotes, não podendo, contudo ultrapassar o limite de 100,00 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.

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 40.000 m² (quarenta 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;
- VI - arborização de vias e áreas verdes;
- VII – placas indicativas de vias;
- VIII- pavimentação;
- IX - calçamento dos passeios públicos conforme a NBR 9050.

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.



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

- I - requerimento assinado pelo proprietário do terreno;
- II - uma via do Projeto Urbanístico na escala de 1:1000 ou 1:2000, indicando:
 - a) curvas de nível de metro em metro, 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;
- VI - certidão Negativa de impostos e taxas municipais.

Art. 30. O prazo para a expedição de Diretrizes é de 30 (trinta) dias 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.



Art. 33. Todo e qualquer loteamento, assim como desmembramentos acima de 10 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 de metro em metro, 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) projeto de mecanismos de mitigação de possíveis danos ambientais ocasionados por movimentos de terra e cruzamentos de fundo de vale;

h) Características dos terrenos de divisa, com indicação precisa dos equipamentos comunitários, incluindo cotas de nível das galerias de águas pluviais;

i) 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";

j) Indicação das dimensões das divisões da área, de acordo com o título de propriedade;

l) Indicação de quadro de áreas, conforme modelo constante no Anexo Dois;

IV - indicação dos ângulos centrais, raios, desenvolvimentos e tangentes das curvas, indicação das ruas adjacentes, que se articulam com o plano do loteamento;

V - levantamento Planialtimétrico (02 vias ficando 01 via no processo);

VI - título de propriedade da área, atualizado máximo de 30 dias, registrado no competente Cartório imobiliário;

VII - projeto de localização - Raio de 500,00 metros (02 vias, ficando 01 via no processo);

VIII - memorial Descritivo e Justificativa (2 vias, ficando 01 via no processo);

IX - Certidão de Uso do Solo de acordo com Plano Diretor e certidão expedida pelo município constando:

a) se o imóvel encontra-se no perímetro urbano, e a Lei que o instituiu;



- b) se a gleba foi utilizada para depósito de lixo de produtos que possam trazer riscos a saúde dos futuros moradores;
- c) se há viabilidade de coleta regular de lixo com frequência de 3 (três) dias por semana;
- d) se a área é potencialmente susceptível a problemas geotécnicos, tais como erosão, instabilização de encosta, etc.;
- XI - projeto detalhado da pavimentação, guias e sarjetas com as respectivos cortes, padrão P.M.;
- XII - projeto de passagem em nível (pontes, galerias, etc.), com dimensionamento hidráulico, caso este seja necessário;
- XIII - declaração de que a área nunca foi utilizada para depósito de lixo;
- XIV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos responsáveis técnicos pelos projetos urbanísticos, de pavimentação e de passagem em nível;
- XV - 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;
- XVI - Outros exigidos conforme características específicas da área;
- XVII - Projeto urbanístico (02 vias, ficando 01 via no processo);
- XVIII - Projeto de Localização - Raio de 500,00 metros (02 vias, ficando 01 via no processo);
- XIX - Memorial Descritivo e Justificativo no processo (02 vias, ficando 01 via no processo);
- XX - Projeto básico em arquivo eletrônico, formado "dwg" ou compatível, dos sistemas de abastecimento de água e de esgotos sanitários, obedecido os padrões da concessionária de água e esgoto, além das normas e regulamentos estaduais e federais que regem a matéria, juntamente memoriais e planilhas de cálculo e outros julgados necessários.

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 devesse conter, em escalas adequadas, o seguinte:

- I - plantas de situação;
- II - plantas gerais de implantação com locação das unidades componentes (poços profundos, cabine para cloração, reservatórios, estações de elevatórias, dentre outros);
- III - projeto urbanístico das áreas especiais indicando, entre outros, tipo de fechamento da área, acessos, tipo de pavimento interno, iluminação;
- IV - plantas, cortes e detalhes das unidades indicando dimensões, capacidades, vazões, níveis, características dos equipamentos e demais elementos necessários;
- V - planta das redes de distribuição de água indicando os pontos de interligação com as redes existentes;



- VI - planta dos coletores troncos interceptores e emissários;
- VII - especificações técnicas dos materiais e equipamentos a serem instalados;
- VIII - Os loteamentos deverão prever obrigatoriamente a implantação de ramais domiciliares de água e esgoto;
- IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos responsáveis técnicos pelos projetos;
- X – Outros documentos exigidos conforme características específicas da área.

Art. 36. O projeto do sistema de esgotos sanitários deverá abranger as diretrizes estabelecidas pela Secretaria, a coleta de esgotos, adução, afastamento e tratamento.

Art. 37. O Projeto de Loteamento, submetido pelo interessado à aprovação definitiva pelo poder público municipal, obedecendo as Diretrizes expedidas e a regulamentação própria, deverá constar de:

- 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;
- IX - Rede de energia elétrica e iluminação pública;
- X - Sistema de drenagem de águas pluviais;
- XI - Sistema de abastecimento de água;
- XII - Sistema de esgotamento sanitário;
- XIII - Estação Elevatórias se houver;
- XIV- Reservatório de água com a capacidade de reservação; poço artesiano, ou participação proporcional no poço que abastecerá o loteamento, casa de cloração;
- XV - Guias, sarjetas, pavimentação conforme padrão determinado pela Prefeitura Municipal;



- XVI - Termo de Compromisso de demarcação dos pontos de tangencia das quadras com marcos de concreto, com 50 cm de altura, no formato trapezoidal com 10 cm de largura na parte superior e 20 cm no parte inferior, ficando 20 cm acima do solo;
- XVII - Projeto completo da rede de energia elétrica e iluminação pública aprovado pela Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia (COELBA);
- XVIII - 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;
- XIX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico pelos projetos da rede de energia elétrica e iluminação pública;
- XX - Requerimento solicitando a Aprovação Definitiva do projeto do loteamento;
- XXI - Projeto urbanístico aprovado pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso;
- XXII - Levantamento Planialtimétrico aprovado pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso;
- XXIII - memorial Descritivo e Justificativo, em via que será anexada ao processo:
- XXIV - projetos básicos dos sistemas de abastecimento de água e de esgotos sanitários aprovados pela Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A. (Embasa);
- XXV - projetos executivos dos sistemas de abastecimento de água e de esgotos sanitários, contendo os detalhamentos das unidades aprovadas na fase de projeto básica, compreendendo os projetos estruturais e de fundações das unidades, projetos de eletricidade, projetos arquitetônicos e urbanísticos e demais detalhamentos;
- XXVI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos responsáveis pelos projetos:
- XXVII - Cronograma físico e financeiro de execução das obras.

Art. 38. O loteador dará ao poder público municipal, em garantia da execução das obras mencionados neste artigo, caução, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis e exigências contidas no procedimento administrativo com vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município, optando por uma das seguintes modalidades:

- I - em dinheiro, depositado em instituição financeira, em conta corrigida e remunerada, no mínimo, com os percentuais da Caderneta de Poupança, vinculada em favor da Prefeitura Municipal, no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura;
- II - fiança bancária ou seguro-garantia de execução de obras, por instituição financeira previamente aprovada pela Administração Municipal, no valor correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura, com prazo de validade do cobertura de pelo menos



doze meses após o término do prazo previsto pelo cronograma físico financeiro e no Decreto de aprovação;

III - hipoteca de primeiro grau sobre imóveis localizados no Município de Paulo Afonso, avaliados por avaliador da Prefeitura, no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor orçado para as obras de infraestrutura.

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.



SEÇÃO II – DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE FRACIONAMENTO E DESDOBRO

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.

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



TÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 46. Aplicam-se as disposições contidas na presente lei aos processos administrativos relativos a licenciamento de empreendimentos e atividades ainda que protocolados antes da entrada em vigor desta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no caput deste artigo não serão admitidas quaisquer alterações que contrariem esta Lei, permitindo-se apenas reformas essenciais que garantam à segurança e a higiene do imóvel.

Art. 47. 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. 48. 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;
 - 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. 49. 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. 50. 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. 51. Esta Lei entrará em vigor depois de decorridos 30 (trinta) dias de sua publicação oficial, revogadas as disposições em contrário.

Paulo Afonso, *27* de *NOVEMBRO* 2017.

Flávio Henrique Magalhães Lima
Prefeito em Exercício



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;

EQUIPAMENTO 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;



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;



ANEXO 2

Parâmetros

ESPECIFICAÇÃO		ÁREAS (m ²)	%
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		

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters.