

ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ZABELÊ
GABINETE DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Lei nº. 256/2018, em 18 de dezembro de 2018.

ESTABELECE NORMAS E CONDIÇÕES PARA PARCELAMENTO E USO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE ZABELÊ, Estado da Paraíba, no uso das atribuições contidas na Constituição Federal e na Lei Orgânica Municipal, faz saber a todos que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento do solo urbano no Município de Zabelê/PB, tendo como pressuposto as normas estabelecidas nesta Lei e o atendimento às disposições previstas na Lei do Plano Diretor e na legislação municipal, estadual e federal aplicáveis.

PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

§ 3º - Para efeito da caracterização da modalidade de parcelamento do solo urbano, são consideradas vias públicas aquelas oficializadas ou pavimentadas pelo Poder Público.



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ZABELÊ
GABINETE DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Art. 3º - Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

- I - sujeito as inundações;
- II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - naturais com declividade superior a 40% (quarenta por cento);
- IV - nas áreas degradadas ou naquelas em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
- VI - em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis;
- VII - terrenos alagadiços.

§ 1º - No caso de parcelamento de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) a 40% (quarenta por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local.

§ 2º - A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada da anotação de responsabilidade técnica do laudo geotécnico respectivo, feita no CREA/PB.

§ 3º - O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito à elaboração de laudo geotécnico acompanhado da anotação de responsabilidade técnica feita no CREA/PB.

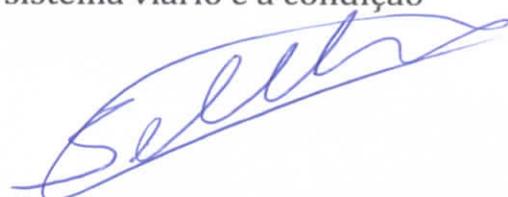
§ 4º - As áreas não passíveis de parcelamento devem ser claramente identificadas no projeto e ter destinação adequada, a ser definida pelo Executivo, de modo a se evitar que sejam invadidas ou se tornem áreas de risco efetivo.

Art. 4º - Os parcelamentos devem atender às seguintes condições:

I - é obrigatória a reserva de faixas *non aedificandae*:

- a) ao longo de águas correntes ou dormentes, com largura mínima de 30,00 m (trinta metros) em cada lado, a partir da margem;
- b) num raio mínimo de 50,00 m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes;

II - o plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes;



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ZABELÊ
GABINETE DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

III - as vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local.

Parágrafo Único - Para efeito de aprovação de loteamentos, os lotes deverão ter área mínima conforme determina a Lei Federal n. 6.766/79. A largura das ruas e calçadas não pode ser inferior a 10,00m, sendo, pelo menos, 7,00m para a rua e 1,50m para cada calçada.

DO LOTEAMENTO

Art. 5º - Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação, espaços livres de uso público.

§ 1º - Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica e coleta de águas pluviais.

§ 2º - Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 3º - Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§ 4º - Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e os similares.

§ 5º - O percentual destinado a áreas verdes é de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba a ser loteada.

§ 6º - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§ 7º - No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

§ 8º - As áreas transferidas ao município não poderão ter outro destino a não ser ao que fora previsto na aprovação do loteamento.

DO PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIOS



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ZABELÊ
GABINETE DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Art. 6º - Parcelamento para condomínios é o destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode:

- I - ter área superior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados);
- II - obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Parágrafo único - Nos condomínios é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação, espaços livres de uso público.

Art. 7º - As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de aprovação do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

Parágrafo único - Estas áreas que se refere o caput do artigo, não poderão ter outro destino a não ser pelos quais foram aprovados.

Art. 8º - Compete exclusivamente aos condomínios, com relação as suas áreas internas:

- I - coleta de lixo;
- II - execução e manutenção da infra-estrutura;
- III - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

DO PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 9º - O procedimento a ser observado para fins de aprovação de loteamentos e condomínios fechados no município de Zabelê é o seguinte:

1) O loteador deverá protocolar na Secretaria de Infraestrutura/Obras o Requerimento de Aprovação de Loteamento, instruído com os seguintes documentos:

- a) Documento comprobatório de propriedade do imóvel;
- b) Certidão Vintenária e de Inteiro Teor do imóvel;



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ZABELÊ
GABINETE DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

- c) Memorial Descritivo do empreendimento, assinado por Engenheiro ou Arquiteto;
- d) Documentos pessoais do loteador ou atos constitutivos da empresa;
- e) Certidões Negativas de Débito, Federal, Estadual e Municipal, do Loteador e do imóvel;
- f) Projeto Urbanístico do empreendimento, assinado por Engenheiro ou Arquiteto, com anotação de responsabilidade técnica perante o CREA/PB, contendo: as divisas do imóvel geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes; a altimetria da gleba; e arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas.

2) Estando regular a documentação supra, a Secretaria de Infraestrutura adotará as seguintes providências:

a) determinará que o Setor de Engenharia providencie o Termo de Vistoria e o Laudo Técnico, devendo indicar o percentual da área de logradouros, o percentual da área institucional, o percentual da área verde e o percentual da área comercializável; a largura das ruas; a largura das calçadas; a largura dos lotes; a aptidão da área para construção, notadamente quanto a possíveis alagamentos; a qualidade dos terrenos que foram destinados à área institucional e à área verde, e a necessidade de substituição; a possibilidade de tráfego na área destinada a ruas; dentre outros fatores que o Setor de Engenharia considerar relevantes.

3) Concluída a inspeção pelo Setor de Engenharia, o Projeto Urbanístico será aprovado, e o processo retornará à Secretaria de Infraestrutura, que, mediante o pagamento da taxa de loteamento, entregará o Projeto (Planta Baixa) aprovada ao Loteador, suspendendo-se o trâmite do processo até que o Loteador apresente a aprovação do Projeto Elétrico junto à ENERGISA, do Projeto Hidráulico junto à CAGEPA ou órgão responsável que abastece a cidade e as Licenças da SUDEMA, oportunidade em que o processo voltará a tramitar;

4) Com a apresentação dos referidos Projetos, a Secretaria de Infraestrutura encaminhará os autos para o Setor Jurídico, que confeccionará o Termo de Compromisso e Caução, estabelecendo os prazos para conclusão da infraestrutura do empreendimento, que compreende:



ESTADO DA PARAÍBA
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ZABELÊ
GABINETE DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

- I) execução de meio-fio em toda a extensão do loteamento, incluindo lotes comercializáveis, área verde e praças;
- II) execução da rede de energia elétrica pública;
- III) execução da rede de iluminação pública;
- IV) execução da rede de abastecimento de água potável.

5) O prazo máximo para conclusão da infraestrutura é de 24 (vinte e quatro) meses, o que será feito às expensas do loteador, devendo, para tanto, o loteador dar em caução à Prefeitura, até a conclusão da infraestrutura, tantos terrenos quantos bastem para garantir o valor necessário à execução de todas as obras, valor esse que será calculado pelo Setor de Engenharia, que apresentará o valor estimado dos lotes, para que se saiba o número de lotes necessários à realização da caução, evitando-se, assim, risco de prejuízos à Administração Municipal;

6) Concluídas todas essas fases, será expedido o Decreto de Aprovação e o Alvará de Comercialização, devendo o loteador, então, providenciar o registro do loteamento no Cartório de Imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

7) Aprovado o loteamento ou a sua modificação, será expedido Alvará de Urbanização.

§ 1º - Entende-se por urbanização as obras de infra-estrutura.

§ 2º - O prazo previsto no caput inicia-se na data do registro do projeto de parcelamento no cartório de registro de imóveis.

§ 3º - Sem o competente Alvará de Urbanização não é permitido dar-se início as obras de infra-estrutura.

Art. 10 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Zabelê, 18 de dezembro de 2018.

Sebastião Dalyson de Lima Neves
Prefeito Constitucional

