



LEI N.º 494/2016.

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

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE CAMALAU, Estado da Paraíba, no uso legal de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e ele **SANCIONA** a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento do solo urbano no Município de Camalaú/PB, tendo como pressuposto 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 deve 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.

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 15,00 m (quinze 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;

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 2,00m para a calçada de cada lado.

DO LOTEAMENTO

Art. 5º - Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze 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 - Nos loteamentos que tenham APP – Área de Proteção Permanente determinada por lei, é admitida área verde de, no mínimo, 3% (três por cento) da gleba a ser loteada, desde que a área da APP seja igual ou maior aos outros 2% (dois por cento), para completar pelo menos 5% (cinco por cento) da gleba.

§ 7º - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, o sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§ 8º - No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

§ 9º - 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

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 Camalaú é o seguinte:

1. O loteador deverá protocolar na Secretaria da Administração o Requerimento de Aprovação de Loteamento, instruído com os seguintes documentos:

- a) Documento comprobatório de propriedade do imóvel;
- b) Certidão Vintenária do imóvel;
- 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) Planta Baixa do empreendimento, assinada 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, o Setor de Tributos adotará as seguintes providências:

- a) verificará se há necessidade e se foi realizado o pagamento da taxa de desmembramento ou remembramento.
- b) fará a remessa do processo para a Secretaria da Infraestrutura, que providenciará o Termo de Vistoria e o Laudo Técnico, devendo, através do Setor de Engenharia, 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, a Planta Baixa será aprovada, e o processo retornará ao Setor de Tributos, o qual, mediante o pagamento da taxa de loteamento, entregará a Planta Baixa ao loteador, suspendendo-se o trâmite do processo até que ele apresente a aprovação do Projeto Elétrico junto à ENERGISA, do Projeto Hidráulico junto à CAGEPA e as Licenças da SUDEMA, oportunidade em que o processo voltará a tramitar.

4. Com a apresentação dos referidos Projetos, o Setor de Tributos 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:

- 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 18 (dezoito) 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, devendo o Setor de Tributos apresentar 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.

Camalaú, 22 de novembro de 2016.

JACINTO BEZERRA DA SILVA
Prefeito