



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 168/2014

"Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Perímetro Urbano do Município de Santa Cecília e dá outras providências"

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA CECÍLIA-PB, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sancionou a seguinte lei:

Art. 1º - Esta Lei estabelece normas complementares, relativas ao parcelamento do Solo Municipal, para fins Urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, revisada pela Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999, às peculiaridades do Município de Santa Cecília - PB.

Parágrafo Único – O parcelamento do solo para fins urbanos, que poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, somente será autorizado dentro do limite da área urbana, definida por Lei.

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano e o uso e ocupação de terrenos, por qualquer das formas definidas nesta Lei, dependerá de prévia autorização do órgão Municipal competente.

Parágrafo Único - Por ocasião da realização do parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário básico, definidos em Lei.

Art. 3º. A ocupação dos terrenos ou glebas não resultantes de parcelamento aprovado ou regularizado nos termos da legislação é admitida quando atender cumulativamente às seguintes condições:

I - correspondam às dimensões estabelecidas no título de propriedade desde que não ultrapasse a dimensão máxima de quadra estabelecida em lei;

II - façam frente para logradouro público;

III - sejam destinados à construção de uma única unidade imobiliária não integrante de qualquer empreendimento incorporativo.

§1º - Poderá o Município dispensar o parcelamento dos terrenos de que trata este artigo sem o atendimento cumulativo das condições nele previstas, quando a ocupação decorrer da implantação de equipamentos de interesse público ou social, de iniciativa do Poder Público ou de instituição sem fins lucrativos.

§2º - Mesmo atendendo às condições fixadas neste artigo, não será admitida a ocupação quando se tratarem de:

a) áreas não saneadas que sejam resultantes de aterros com material nocivos à saúde pública;

b) áreas não drenadas sujeitas à alagamentos e inundações;

c) áreas de preservação ambiental e margens de recursos hídricos.

Art. 4º - É proibido o parcelamento do solo:

I - nas áreas com declividade igual ou superior a trinta por cento (30%);



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

II - em áreas marginais aos cursos d'água, em conformidade com a legislação ambiental, federal, estadual e municipal, na área compreendida por uma faixa mínima de 30 m (trinta metros) a partir da cota de maior inundação;

III - em áreas de domínio ou servidão, relativas à rodovias, vias, ferrovias e redes de alta tensão, sendo a faixa de domínio das ferrovias e dutos de no mínimo 15m (quinze metros);

IV - nas zonas de preservação ambiental definidas na Legislação Ambiental, Código Florestal – Lei Federal 4.771/65, e demais áreas de proteção definidas nesta Lei ou por ato dos poderes executivo ou legislativo;

V - em terrenos baixos, alagadiços e sujeitos à inundações, antes de tomadas, pelo requerente, as providências para assegurar o escoamento adequado das águas;

VI - em áreas aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que já estejam comprovadamente sanadas; e

VII - em áreas com condições geológicas não aconselháveis à implantação de edificações;

Art 5º. O projeto de parcelamento do solo autorizado pela Prefeitura Municipal deverá ser averbado no Registro de Imóveis competente.

§1º - A partir da inscrição no Registro de Imóveis, transferem-se ao Patrimônio Público Municipal as áreas verdes e institucionais e as áreas destinadas ao sistema viário e banco de terras.

Art 6º. A licença para construção nos lotes resultantes de parcelamento do solo somente será expedida mediante a prova de inscrição no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 7º. Os critérios definidos neste capítulo deverão nortear os projetos de parcelamento do Solo Urbano de Santa Cecília-PB.

Art. 8º. Para os efeitos do disposto nesta Lei, não configura loteamento a simples modificação, ampliação, alargamento e prolongamento de vias projetadas, efetivadas pelo Município, com vista a dar continuidade ao seu sistema viário.

Art. 9º. Da área total, objeto do plano de arruamento ou loteamento, serão destinados, no mínimo:

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

II - quinze por cento (15%) para áreas verdes; e

III - cinco por cento (5%) para áreas de uso institucional.

§1º - O loteador destinará cinco por cento (5 %) da área total do loteamento, ou em terras de igual valor, em outra área aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, ou o seu valor em dinheiro para a formação de banco de terras municipal, gerenciado pelo Executivo Municipal.

§2º - As áreas remanescentes de terra ou dos parcelamentos não aceitas como área verde ou de uso institucional não serão consideradas no cálculo dos percentuais indicados.

§3º - O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só será computado como área verde ou área institucional, quando puder conter um círculo com raio mínimo de quinze metros (15m).

§4º - Não se enquadram como áreas verdes ou áreas de uso institucional, os cantos e fundos de quadras, canteiros centrais das vias, bem como qualquer outra área remanescente de terra com largura inferior a quinze metros (15m).



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

§5º - As áreas de preservação ambiental, constantes no Código Florestal, nas áreas de declive, nos manguezais, nas bordas de tabuleiro e nas florestas de preservação não serão objeto de parcelamento, nem destinadas à áreas institucionais ou verdes;

§6º - As áreas Especiais de Proteção poderão coincidir com as áreas verdes e institucionais dos parcelamentos.

§7º - Caso as áreas destinadas pelo loteador, para o sistema de circulação, para as áreas institucionais e áreas verdes, sejam inadequadas, caberá ao órgão municipal competente e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a indicação e mensuração destas áreas;

§8º - A percentagem de áreas públicas para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e áreas verdes, a serem transferidas para o Município, previstas neste artigo, não poderá ser inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) da gleba.

§9º - Na hipótese da área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença existente deverá ser acrescida ao mínimo de área reservada para as áreas verdes.

§10º - As áreas verdes e institucionais transferidas ao Município devem ter no mínimo, 10 m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§11º - Os parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio de ferrovias e dutos, deve observar a reserva de faixa non aedificandi de 15,0m (quinze metros) de largura de cada lado das faixas de domínio.

Art. 10 - O loteamento poderá ser executado por partes da área total, desde que constem no cronograma de execução aprovado.

Parágrafo Único – Cada parte atenderá, obrigatoriamente, os valores fixados com relação às vias de circulação, áreas verdes e áreas de uso institucional.

Art. 11- Quando da implantação de loteamentos, as lagoas e cursos d'água não poderão ser modificados, aterrados ou desviados.

Art. 12 - Os loteamentos devem sempre considerar o perfil natural e a vegetação nativa, não sendo traçados de maneira a planificar os terrenos, evitando a erosão.

Art. 13 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a duzentos metros (200m), não sendo permitidas servidões de passagem para pedestres, para fins de subdivisão de quadras.

Art. 14 - A área máxima do lote para implantação de empreendimentos habitacionais unifamiliares é igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 15 - As calçadas para circulação de pedestres, nas respectivas quadras, deverão ter, no mínimo, 2m (dois metros) de largura, para permitir a arborização dos passeios dentro de canteiros com diâmetro mínimo obrigatório de 0,70m (setenta centímetros) não pavimentado.

Art. 16 - Quando o lote estiver situado em esquina, a sua testada mínima será de 8m (oito metros).

Art. 17 - Nenhum lote poderá distar mais de quinhentos metros (500m) de uma via coletora, medida esta distância no eixo da via que lhe dá acesso.

§1º - Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão ter uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos.

§2º - O plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e a sua integração com a sinuosidade e fragilidade dos recursos naturais, quando houver, observando as diretrizes de alinhamento definidas na Lei do Sistema Viário.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 18 - Não será autorizado desmembramento ou remembramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências estabelecidas nesta Lei.

Art. 19 - Os parâmetros para a implantação e construção nos lotes urbanos são definidos de acordo com as Unidades de Planejamento ou com os principais corredores viários em que se encontram.

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO EM ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 20 - Os recursos hídricos deverão se ladeados por faixa de preservação e de proteção ambiental, delimitadas das demais Unidades de Planejamento, por uma via paisagística, conforme diretriz da lei do Sistema Viário.

Art. 21 - Nas faixas de proteção ambiental será permitido o uso residencial, de lazer, de educação, cultura e turismo. As faixas de preservação são “non aedificandi”.

Art. 22 - As faixas de preservação terão largura mínima de 30m e as de proteção 20m, quando não forem objeto de parcelamento residencial.

Art. 23 - Para o uso residencial a faixa de proteção deverá medir entre 50m e 150m, e deverá ser separada da de preservação por uma via paisagística ambiental de 10 a 20m de largura.

Art. 24 - Nas faixas de proteção ambiental com largura menor do que 50m será permitido, escolas; equipamentos de lazer, cultura e de Turismo, desde que não sejam murados ou cercados impedindo o acesso aos recursos hídricos.

Art. 25 - Os lotes residenciais situados nas unidades de proteção ambiental só poderão ser circundados por cercas vivas ou grades. Os muros em alvenaria, pedra ou concreto, só serão permitidos se construídos até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura.

Art. 26 - Os lotes lindeiros às demais Áreas Especiais de Proteção Ambiental, lagoas e pequenos rios deverão ter no mínimo 1.000 m² (mil metros quadrados).

Art. 27 - Os lotes com testada para as vias paisagísticas, em separado ou em conjunto, não poderão constituir um obstáculo de mais de 200 (duzentos) metros para o acesso público aos recursos hídricos.

§1º - A via paisagística ambiental é destinada à circulação de pedestres e bicicletas e ao uso esportivo e recreativo.

§2º - As vias paisagísticas ambientais não poderão ser asfaltadas de modo a impedir a permeabilidade do solo.

SEÇÃO II

DO PARCELAMENTO DAS ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 28 - Os dispositivos previstos neste capítulo são aplicáveis quando da implantação de loteamentos de interesse social em terrenos vazios ou na implantação de programas habitacionais para a regularização e reurbanização de áreas de ocupações irregulares.

Art. 29 - Loteamentos de interesse social são aqueles que se destinam à população de baixa renda e à consolidação das ocupações irregulares através da regularização fundiária;

§1º - Na implantação de loteamentos de interesse social aplicam-se, no que couber, as demais disposições desta Lei.

§2º - Nos casos de reurbanização de ocupações, deve-se observar, sempre que possível, as características da ocupação espontânea, desde que atendam às condições de salubridade, segurança e fluidez de trânsito, flexibilizando os padrões de urbanização previstos nesta lei, com vistas à máxima aproximação ao traçado existente.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

§3º - Sempre que necessário será realizado o reparcelamento, a fim de garantir a abertura de vias, a remoção da ocupação em áreas de risco e a melhoria das condições de moradia.

Art. 30 - Da área total objeto do plano de arruamento ou de loteamento de interesse social, serão destinados, no mínimo:

- I - dez por cento (10%) para áreas verdes;
- II - cinco por cento (05%) para áreas de uso institucional;
- III - quinze por cento (15%) para o Sistema Viário.

Art. 31 - Quando da existência de acidentes naturais significativos, poderão ser implantadas vias de circulação de pedestres, com seção mínima de quatro metros (4m).

Art. 32 - Os lotes de interesse social terão área mínima de 100 m² (cem metros quadrados) e frente mínima de 4 m (quatro metros).

Art. 33 - Cada projeto de parcelamento do solo será aprovado individualmente, acompanhado da definição das normas de uso e ocupação do solo, bem como realizada a titulação da propriedade dos lotes.

Art. 34 - A cada família ocupante será destinado um único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a destinação de um segundo lote já edificado, desde que seja utilizado para fins não-residenciais, comprovadamente de sustentação da economia familiar.

Art. 35 - Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de baixa renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.

Art. 36 - A infraestrutura básica dos parcelamentos situados em zona de interesse social consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação pavimentadas e arborizadas;
- II - revestimento uniforme dos passeios;
- III - escoamento de águas pluviais;
- IV - rede para o abastecimento de água potável;
- V - soluções para esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 37 - No parcelamento, as vias de acesso sem saída não poderão ter extensões maiores que 80 (oitenta) metros e deverão findar na forma de cul-de-sac, com raio mínimo de 15 (quinze) metros.

Art. 38 - Tratando-se de imóvel público com uso definido, o Poder Público interessado em proceder o parcelamento de interesse social apresentará, além do título de propriedade, uma lei de desafetação de uso público, seguida do contrato de Concessão de Direito Real de Uso aos ocupantes;

Parágrafo Único – Não será possível desafetar as áreas de preservação permanente, os terrenos alagados, em encostas ou áreas de risco.

Art. 39 - Aplicam-se ao parcelamento de interesse social os demais critérios exigidos para o parcelamento.

SEÇÃO III

DO PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

Art. 40 - Parcelamento para condomínios é o destinado a abrigar um conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode:



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

I - Ter área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados);

II - Obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Art. 41 - Todas as autorizações para projetos de condomínio devem ser precedidas de aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 42 - As áreas transferidas ao Município resultantes do processo de autorização do parcelamento devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

Art. 43 - Os condomínios residenciais poderão concentrar todo seu potencial construtivo em parte do terreno, desde que obedecendo aos parâmetros que regulam os afastamentos entre as edificações.

Art. 44 - Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

I - coleta do lixo;

II - manutenção da infraestrutura;

III - instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 45 - As vias internas sem saída, internas aos condomínios, devem propiciar o retorno dos veículos motorizados, com raio mínimo de 7,5 m (sete metros e cinquenta centímetros) de acordo com desenho de cul-de-sac.

CAPÍTULO III
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 46 - O interessado que desejar parcelar um terreno no Município de Santa Cecília deverá solicitar a Consulta Prévia para Projetos de Parcelamento, junto à Secretaria Municipal de Infraestrutura, no Departamento de Obras.

Art. 47 - O documento de Consulta Prévia deverá indicar:

I - o traçado das vias arteriais e coletoras previstas, obedecendo às diretrizes da Lei do Sistema Viário;

II - a localização das áreas verdes e institucionais;

III - planta locacional do parcelamento, com a demarcação das áreas de preservação, excluídas do parcelamento, tais como as margens dos rios, lagoas, encostas, bordas de tabuleiro, e demais áreas previstas em legislação;

IV - as alterações de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento dos lotes urbanos impostos por planos municipais oficiais;

V - as partes do projeto que deverá ser apresentado para aprovação e licença de construção.

Art. 48 - A consulta prévia deverá ser solicitada mediante a apresentação da seguinte documentação:

I - requerimento de consulta, assinado pelo proprietário do terreno;

II - comprovação de propriedade da área ou compromisso de compra e venda, objetivo do pedido;

III - duas (02) cópias do levantamento planialtimétrico na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites do terreno, a orientação magnética e as vias oficiais próximas;

IV - certidão negativa dos impostos municipais que incidam sobre a área em questão.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

V - mapa do entorno, com relação das áreas de preservação permanente e frágeis, quando houver, e medidas de prevenção dos danos, para análise da necessidade de Estudo de Impacto Ambiental.

VI - localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba.

VII - os limites da gleba, conforme descrição constante no documento de propriedade.

VIII - indicação e identificação das vias de circulação existentes no entorno da gleba, amarradas a pontos de referência perfeitamente identificados planialtimétricamente, inclusive os ângulos de incidência sobre a linha de perímetro da área;

IX - localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio;

X - direção e sentido do norte magnético;

XI - tipo de uso a que o loteamento se destina e memorial descritivo;

XII - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual.

Art. 49 - O loteador deverá solicitar:

I - ao órgão responsável pelo abastecimento de água e energia elétrica no Município que se manifeste oficialmente sobre a possibilidade de abastecer o futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será anexado ao processo de consulta prévia.

II - ao órgão responsável pela coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários que se manifeste oficialmente sobre a possibilidade de atender ao futuro loteamento, emitindo, para tanto, documento que será anexado ao processo de consulta prévia.

Art. 50 - No caso de impossibilidade do atendimento regular da infraestrutura disposta no artigo anterior pelo órgão competente, o loteador ficará obrigado a:

I - apresentar compromisso de que executará o projeto e o submeterá à aprovação do órgão de saneamento, juntamente com os demais documentos encaminhados, quando do pedido de diretrizes;

II - apresentar, quando do pedido de aprovação do parcelamento do solo urbano o projeto de afastamento, tratamento e disposição final de esgotos sanitário, devidamente aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

III - executar o sistema de esgotos sanitários, de acordo com o projeto aprovado, e se for o caso interligá-lo à rede pública mais próxima ou, na impossibilidade da interligação, executar as obras de afastamento, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários.

Art. 51- Recebida a solicitação de consulta prévia, o órgão competente terá trinta (30) dias para emissão do documento sobre a viabilidade do parcelamento, com indicações e eventuais sugestões.

Art. 52 - As indicações de consulta prévia terão validade de um ano.

CAPÍTULO IV

DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 53 - O interessado deverá providenciar o projeto de parcelamento, com pleno atendimento das indicações de consulta prévia e de acordo com todas as exigências desta Lei.

Art. 54 - O projeto do parcelamento deverá ser apreciado pelo órgão competente no prazo de sessenta (60) dias úteis, contados da data de sua entrada no protocolo.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

§1º - O prazo estabelecido neste artigo será alterado, com possibilidade de prorrogações, quando o projeto for submetido à apreciação de outros órgãos, em função da necessidade de quaisquer esclarecimentos ou definições.

§2º - Na hipótese da documentação estar incompleta ou, se fizer necessária qualquer diligência, o prazo gasto pelo interessado para atender às diligências será descontado da data inicial a que se refere o “caput” deste artigo.

§3º - Passado o prazo para a manifestação da administração sem que haja a apreciação do projeto de parcelamento, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§4º - Não se aplica o parágrafo 3º deste artigo, caso o loteador não tenha apresentado a documentação completa ou não tenha prestado os esclarecimentos solicitados pelo poder municipal.

Art. 55 - Qualquer alteração em projetos de parcelamento dependerá da prévia autorização do órgão municipal competente, obedecidas às disposições desta Lei.

Art. 56 - Caberá ao Estado o exame e a anuência prévia para a aprovação por parte do Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - quando localizados em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por lei estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município;

III - quando o loteamento abranger área superior a 100 hectares.

Art. 57 - O desdobro ou o remembramento de lotes vinculados à projetos de edificações, serão aprovados automaticamente com a aprovação destes projetos.

Art. 58 - O projeto de parcelamento deverá ser realizado por profissional legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA e inscrito no Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Santa Cecília-PB.

§1º - O projeto de parcelamento poderá dispensar o termo de responsabilidade de profissional habilitado quando abrangerem apenas dois (02) lotes ou quando da incorporação de pequena faixa de terreno ao lote contíguo, devendo esta reestruturação constar de escritura de transmissão.

§2º - O profissional responsável pelo projeto de parcelamento não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes em obras de loteamentos e edificações, conforme Registro Profissional da Prefeitura Municipal de Santa Cecília-PB.

Art. 59 - Para aprovação do projeto e obtenção de autorização para execução do parcelamento, o proprietário ou seu representante legal terá de apresentar os seguintes documentos:

I - requerimento de solicitação de licença para execução do parcelamento;

II - comprovação de propriedade da área considerada;

III - certidões negativas dos tributos federais, estaduais e municipais relativos ao imóvel;

IV - certidões negativas de quaisquer dívidas para com a municipalidade;

V - cópia do documento de consulta prévia;

VI - três (03) vias, em cópias heliográficas do parcelamento, devidamente assinadas e datadas pelo proprietário e profissional autor do projeto, com respectivas identificações.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 60 - Para aprovação de loteamentos, o proprietário não poderá ter antecedentes de irregularidades ainda pendentes em obras de loteamentos e edificações.

Art. 61 - A aprovação do projeto do loteamento está condicionada a retenção de 10% (dez por cento) do valor do empreendimento em lotes, em dinheiro ou em garantia por fiança bancária, que será liberada quando as obras previstas forem concluídas.

Parágrafo Único – Os loteamentos que forem implantados por etapas, a liberação da caução poderá ocorrer proporcionalmente, como estipulado no processo de aprovação, sempre de acordo com as etapas concluídas, conforme cronograma de execução das obras.

Art. 62 - O projeto de parcelamento deverá ser composto das seguintes partes:

I - planta de situação na escala 1:5000, com localização precisa da área em questão e identificação do norte magnético, das vias oficiais próximas e divisas da gleba;

II - planta geral de parcelamento, na escala 1:1000, na qual constem as seguintes indicações:

- a)** O sistema de vias com a respectiva hierarquia e dimensão;
- b)** Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e dos passeios de acordo com o Código de Obras e Posturas e Lei do Sistema Viário;
- c)** Curvas de nível, de metro em metro, do local determinado na planta da cidade;
- d)** A subdivisão das quadras em lotes com as dimensões e a identificação destas quadras por letras maiúsculas;
- e)** Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias perfeitamente identificadas;
- f)** A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- g)** A indicação em planta e dos perfis de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;
- h)** Indicação dos índices urbanísticos das categorias de uso previstos;
- i)** Localização dos cursos d'água, bosques, árvores frondosas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba.
- j)** Lotes devidamente dimensionados e identificados por números;
- k)** Identificação das áreas verdes, banco de terras e áreas de uso institucional, com respectivas dimensões e percentual correspondente a área total do parcelamento;
- l)** Dos equipamentos comunitários e das áreas não edificáveis, quando existirem;
- m)** Cálculo analítico das áreas de todo o parcelamento (lotes, quadras, áreas verdes, áreas institucionais, banco de terras e vias projetadas); memorial descritivo da obra contendo:
 - 1)** Descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das áreas de uso, com descrição do uso predominante;
 - 2)** As condições urbanísticas do loteamento e, quando for o caso, as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
 - 3)** Relação das obras e melhoramentos a cargo do proprietário e os que são a cargo dos poderes municipais;
 - 4)** A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

- 5) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, áreas de preservação, parques, já existentes no loteamento e adjacências;
- 7) Cronograma de execução das obras, com prazo máximo de dois (2) anos para sua implantação, sob pena de caducidade do licenciamento;
- 8) Cronograma físico-financeiro da obra.

TÍTULO II
DA OCUPAÇÃO DO SOLO
CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 63 - As diretrizes para a ocupação do solo urbano de Santa Cecília-PB, pretendem atingir os seguintes objetivos:

I - orientar a ocupação do solo quando ao adensamento, estruturação e desempenho das *funções urbanas*;

II - melhorar as condições de conforto ambiental, garantindo um nível adequado de bem-estar à população;

III - garantir um padrão estético harmonioso e equilibrado ao desenho urbano da cidade.

Art. 64 - As disposições desta Lei deverão ser observadas na aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, alvarás de funcionamento, habite-se, aceite e certidões.

Art. 65 - A ocupação urbana pode ser diferenciada segundo as densidades ou segundo as peculiaridades físicas, reguladas através de exigências urbanísticas que devem ser formuladas em relação à geometria das edificações e aos parâmetros de densidade populacional, sendo complementadas por exigências específicas para cada tipologia.

Art. 66 - Deverá ser assegurada a acessibilidade das pessoas com necessidades especiais, nas construções, edificações, equipamentos urbanos e em todas as calçadas e passeios do Município.

Art. 67- Os padrões de ocupação do terreno devem ter como parâmetros as seguintes diretrizes:

I - a compatibilização dos padrões de ocupação dos terrenos com o meio ambiente natural e também construído.

II - a compatibilização da intensidade de aproveitamento dos terrenos com a capacidade das redes públicas de equipamentos e serviços urbanos.

Parágrafo Único - Com o objetivo de adequar as edificações às características da zona de uso em que se situam são utilizados os seguintes instrumentos de controle urbanístico nas Unidades de Planejamento: Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilização, Gabarito e Afastamento.

Art. 68 - Ficam expressamente vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nas edificações, instalações e equipamentos, com ou sem mudança de sua atividade originária, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para a área onde se localiza o imóvel.

Art. 69 - São vinculadas às construções, cujos projetos tenham sido aprovados, as áreas dos terrenos sobre os quais as mesmas estejam implantadas.

Parágrafo Único – Ficam vedadas, ainda que tenham sido objeto de alienação: a construção sobre as áreas que devem ser mantidas livres, em razão da taxa de ocupação,



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

do índice de aproveitamento, da altura das edificações e afastamentos, quando tiverem atingido os seus valores máximos.

Art. 70 - O pavimento térreo em pilotis, quando livre e desembaraçado, e sem qualquer vedação, a não ser a caixa de escada e ou de elevadores, não será computado para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo Único - O pavimento térreo em pilotis quando utilizado como área de lazer privada ou como estacionamento, entre outros uso de cunho privado será computado como área construída, portanto, será computado para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento.

Art. 71 - No caso de lote de esquina, o afastamento frontal mínimo, estabelecido por esta Lei, refere-se à frente de menor dimensão, sendo exigido para a outra frente, afastamento lateral mínimo da área na qual se localiza o lote.

Art. 72 - Os conjuntos de prédios residenciais ou mistos implantados em um mesmo lote/terreno deverão ter afastamento entre eles de no mínimo, 6,0m (seis metros) entre blocos, sem prejuízo dos afastamentos mínimos.

Art. 73 - Não serão computados para cálculo de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento:

I - beirais;

II - pergolados, em que o espaçamento entre elementos seja menor ou igual a 3 (três) vezes a largura dos mesmos, respeitando um espaçamento mínimo de 0,15 (quinze centímetros);

III - abrigo de automóveis com área máxima de 20m² (vinte metros quadrados), sem vedação de qualquer espécie;

§1º - Os pergolados poderão ocupar os afastamentos mínimos obrigatórios de fundo e laterais, desde que o espaçamento entre eles esteja de acordo com o enunciado no item II deste artigo;

§2º - Os pergolados não poderão ocupar os afastamentos mínimos obrigatórios de frente;

§3º - Os abrigos de automóveis, de que trata o inciso III deste artigo, poderão ser localizados nas áreas de afastamentos obrigatórios.

Art. 74 - Em edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos é necessário a instalação de elevadores, obedecidas as normas técnicas oficiais e demais especificações dispostas no Código de Obras do Município.

Art. 75 - No afastamento de fundo obrigatório é admitida a construção de edícula isolada, no mínimo, de 3m (três metros) da edificação principal, não sendo incluída na taxa de ocupação máxima do lote até o limite de 30m² (trinta metros quadrados).

Parágrafo Único - A edícula prevista no “caput” deste artigo não poderá ser constituída em domicílio, devendo ser destinada a área de serviço da edificação principal.

SEÇÃO II

DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS

Art. 76 - Somente é permitida a localização de postos de combustíveis cumpridas as disposições desta Lei e as do Código de Obras e Posturas.

Art. 77 - Os postos de abastecimento ficam divididos em 02 (duas) categorias:

I – postos de abastecimento e serviços;

II – postos de abastecimentos, serviços e lavagem.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 78 - São atividades permitidas:

I – aos postos de abastecimento e serviços:

a) abastecimento de combustível automotivo;

b) suprimentos de ar e água;

c) troca de óleos lubrificantes, em área apropriada e com equipamento adequado;

d) comércio de acessórios e de peças de pequeno porte;

e) comércio de utilidades relacionadas com higiene, segurança, conservação dos veículos, bem como artesanato, floricultura, comércio de pneus e afins com serviços de borracharia e estacionamento de veículos;

f) lojas de conveniência, bares, lanchonetes, mini-mercados, restaurantes, cafés e bancas de revistas instaladas em Postos, desde que estabelecidas em locais apropriados à finalidade, cujas instalações tenham sido devidamente licenciadas.

II – aos postos de abastecimentos, serviços e lavagem serão permitidas as atividades do inciso I, além da lavagem e lubrificação.

§1º - A ornamentação utilizada dentro dos limites dos estacionamentos, a que se refere a presente Lei, por meio de bandeiras, balões de ar, flâmulas, galhardetes, escudos, dísticos ou similares poderá ser permitida independentemente de licença, desde que somente veicule publicidade dos produtos e serviços por estes comercializados e prestados e observe as demais disposições da legislação específica.

Art. 79 - As atividades previstas no inciso I, f, do artigo anterior, só serão permitidas como adicionais aos postos de abastecimento e serviços que possuam construções apropriadas ao exercício dessas atividades, observada a legislação de uso e ocupação do solo e o Código de Posturas.

Art. 80 - Os tanques de armazenamento de inflamáveis e combustíveis minerais a serem instalados nos postos de abastecimento deverão manter um afastamento mínimo de 10 m (dez metros) em relação ao alinhamento das vias e aos terrenos lindeiros, e obedecer às condições previstas nas normas técnicas brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo Único – Dos projetos constará uma área reservada à descarga de combustível, e o recinto no qual estejam instaladas as máquinas compressoras e a abertura dos boxes para lubrificação e lavagem manterão um afastamento mínimo de 5 (cinco) metros dos terrenos limítrofes.

Art. 81- A distância mínima entre dois postos será de 1.000m (mil metros), quando localizados no mesmo lado da via, e 500m (quinhentos metros) quando localizados do lado oposto.

Parágrafo único – Os postos de gasolina deverão distar no mínimo 500 (quinhentos) metros das rótulas construídas ou projetadas nas vias troncais.

Art. 82 - Fica estabelecida a distância de 500m (quinhentos metros), medidos entre os pontos mais próximos de dois terrenos, a distância entre o terreno onde se pretende instalar um posto de abastecimento de combustíveis e outro onde se localize um armazenamento de materiais explosivos ou de fácil combustão, ou qualquer equipamento que implique em aglutinação de pessoas, tais como os equipamentos de saúde, religiosos, carcerários, orfanatos, asilos, entre outros.

Art. 83 - A área mínima do lote para a implantação de postos de combustíveis é de 1.000m² (mil metros quadrados), com frente mínima de 40m (quarenta metros).

Art. 84 - Os índices urbanísticos para uso previsto nesta Seção, independentes da zona de uso, são:



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

I - taxa de ocupação máxima de 0,3 (três décimos);

II - coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (cinco décimos).

§1º - As cobertas das bombas de combustível não estão incluídas nestes índices urbanísticos, até o limite de 30m² (trinta metros quadrados) de cobertura por bomba, a partir do qual é considerada a área excedente a este limite para cálculo dos índices, mas deverão obedecer afastamentos obrigatórios de no mínimo, 10m (dez metros) de fundo, 3m (três metros) de cada um dos lados, e 6m (seis metros) de frente, independente da zona de uso na qual se situar o posto.

§2º - Para a implantação das edificações, os afastamentos serão de no mínimo 3m (três metros) de um dos lados, e 6m (seis metros) de frente, independentemente da zona de uso na qual se situar o posto.

SEÇÃO III

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTOS

Art. 85 - Os imóveis que se enquadram nas categorias de uso constantes nesta Lei deverão implantar áreas para estacionamento de veículos, cujos dimensionamentos seguirão as seguintes proporções:

I - comércio Atacadista: 1 (Uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;

II - hospitais: 2 (duas) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;

III - clínicas Médicas e Odontológicas: 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados);

IV - oficina de Veículos: 1 (Uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;

V - depósitos: 1 (Uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área construída;

VI - estabelecimentos de ensino : 1 (uma) vaga para cada 10 alunos por turno;

VII - hotel: 1 (uma) vaga para cada 5 (cinco) unidades de alojamento;

VIII - motel: 1 (uma) vaga para cada unidade de alojamento;

IX - auditório/ Teatros com mais de 200 (duzentos) lugares: 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) construídos de acesso ao público;

X - supermercado: 1 (uma) vaga para cada 10m² (dez metros quadrados) da áreas de vendas;

XI - centro comercial / loja de departamento: 1 (uma) vaga para cada 15m² (quinze metros quadrados) de área bruta.

§1º - Nos casos em que o número de vagas para veículos, previsto para um imóvel, seja superior a 100 (cem), serão exigidos dispositivos para entrada e saída de veículos, que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.

§2º - Poderão ser utilizados para estacionamento ou área para carga e descarga os afastamentos mínimos e de fundo previstos por esta Lei, desde que não interfiram com área de circulação de pedestres e tenham as condições de acesso previstas pelo Código de Obras e Posturas.

Art. 86 - O espaço mínimo necessário para estacionar um veículo será de 12,5m² (doze metros e meio quadrados), com largura mínima de 2,5m (dois metros e meio) para as categorias de uso residencial, comercial e de serviços; e será de 20m² (vinte metros quadrados), com largura mínima de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) para a categoria de uso industrial.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 87 - O espaço mínimo para carga e descarga será de 24m² (vinte e quatro metros quadrados), com largura mínima de 3m (três metros).

Parágrafo Único - Em edificações existentes, na data da publicação desta Lei, e desprovidas deste espaço, os serviços de carga e descarga deverão ser realizados em horários a serem indicados pela Prefeitura Municipal.

SEÇÃO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 88 - Para a execução do disposto nesta Lei, poderá o Poder Executivo, pela sua Administração Direta ou Indireta, celebrar convênios com os órgãos e entidades federais e estaduais, visando, dentre outros objetivos, a fiscalização, aprovação de projetos e cumprimento das obrigações fixadas nesta Lei.

Art. 89 - Para o efeito de aplicação desta Lei, tomar-se-á por base, para determinação da gleba ou lote, aquela constante do respectivo registro imobiliário.

Art. 90 - Com vistas ao disposto nesta Lei, a área de uma ou mais glebas ou lotes não poderá ser incluída em cálculos referentes a qualquer outro projeto e permanecerá, obrigatoriamente, vinculada aos termos do projeto que lhe corresponda, mesmo que aquelas glebas ou lotes se refiram à matrículas ou transcrições distintas.

Art. 91 - A execução das normas desta Lei será realizada sem prejuízo da observância de outras, mais restritivas, previstas em legislação federal ou estadual.

Art. 92 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Cecília, 30 de maio de 2014.

Daniel Lopes de Mendonça
Prefeito Constitucional