



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio-PE
CNPJ: 10.358.174/0001-84
Fone: (0**87) 3868-1054 / 3868-1038

LEI Nº 459/2014.

EMENTA: Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Afrânio e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE AFRÂNIO, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Urbana (ZU), delimitada pela Lei nº 453, de 05 de fevereiro de 2014.

Parágrafo Único – O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e das estaduais e federais pertinentes.

Art. 2º - Para efeitos desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I – Alvará, documento que licencia ou autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

II – Centro de bairro, setor de um bairro, planejado ou não que agrega suas principais atividades e usos, tais como comércio e serviços de vizinhança e equipamentos comunitários de caráter local;

III – Declividade, relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

IV – Desmembramento, subdivisão de gleba, com área inferior a 1 (um) hectare, em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Dácio Antonio Martins Dias
OAB/PE 16.366
Prefeitura Municipal de Afrânio
Assessoria Jurídica



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio-PE

CNPJ: 10.358.174/0001-84

Fone: (0**87) 3868-1054 / 3868-1038

V – Embargo, ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

VI – Equipamentos Comunitários, equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

VII – Equipamentos Urbanos, equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

VIII – Faixa “non aedificandi”, área de terreno onde não será permitida qualquer edificação;

IX – Gleba, área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;

X – Leito Carroçável, pistas destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XI – Lote, parcela de terreno autônoma, com pelo menos um acesso a logradouro público, resultante de loteamento, desmembramento ou remembramento;

XII – Loteamento, subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XIII – Mobiliário Urbano, compreende a posteação, telefones públicos, bancas de jornais, caixas de correio, cestas de lixo, bancos e congêneres que ocupem os logradouros públicos;

XIV – Parcelamento, subdivisão de terras, nas formas de loteamento ou desmembramento;

XV – Remembramento, reagrupamento de lotes contíguos, formando uma unidade;

XVI – Unidade Imobiliária, lote, edificado ou não.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES

Dácio Antonio Martins Dias
OAB/PE 16.366
Prefeitura Municipal de Afrânio
Assessoria Jurídica



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio-PE

CNPJ: 10.358.174/0001-84

Fone: (0**87) 3868-1054 / 3868-1038

Art. 3º - Antes da elaboração de projeto, o interessado deverá solicitar ao órgão municipal de planejamento urbano diretrizes, apresentando para este fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade e domínio do imóvel a ser parcelado;

II – planta do imóvel na escala de 1:1.000, em três (3) vias, sendo uma original e mais duas (2) cópias com mesmo teor, e planta de situação em três (3) vias na escala de 1:10.000 sendo uma original e mais duas (2) cópias com mesmo teor, amarrada ao sistema viário existente, também com cópias, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico, contendo:

a) as divisas da gleba objeto do requerimento;

b) as curvas de nível de metro, amarrados a referências de nível oficiais;

c) a localização dos cursos d'água, de áreas alagadiças ou sujeitas a inundação, de construções existentes, de pedreiras, de faixas de domínio público ou de servidão existente;

d) a indicação dos arruamentos, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

e) o tipo de uso predominante a que o projeto se destina.

Parágrafo Único - Quando se tratar de desmembramento, além do requerimento e do dispõe o Inciso I do Artigo 4º, deverá ser apresentada planta do imóvel na escala de 1:1.000, em duas (2) vias, em cópias, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico, indicando:

I - as vias existentes e contíguas à área;

II – a divisão ou agrupamento de lotes pretendidos;

III – construções existentes no imóvel.

Art. 4º - Em resposta ao requerimento do interessado, o órgão municipal de planejamento urbano, num prazo de trinta (30) dias, fornecerá as diretrizes, traçando nas plantas apresentadas:

Dácio Antonio Martins Dias
OAB/PE 16.366
Prefeitura Municipal de Afrânio
Assessoria Jurídica



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio-PE

CNPJ: 10.358.174/0001-84

Fone: (0**87) 3868-1054 / 3868-1038

I - as ruas ou estradas, existentes ou projetadas, que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

II - o sistema viário básico do loteamento;

III - a localização, área e forma aproximada dos terrenos a serem destinados a equipamentos urbanos e comunitários e áreas livres de uso público;

IV - a localização aproximada dos centros de bairro;

V - as faixas "*non aedificandi*", destinadas às servidões sanitárias e de energia elétrica, bem como as marginais das faixas de domínio público das ferrovias, rodovias, dutos e águas correntes ou dormentes.

§ 1º - As disposições da lei de zoneamento para a área serão também registradas nas plantas apresentadas.

§ 2º - As diretrizes expedidas terão prazo de validade máximo de um (1) ano.

§ 3º - Quando se tratar de desmembramento ou remembramento, as diretrizes se resumirão ao que for cabível em cada caso.

Art. 5º - O requerimento para parcelamento poderá ser indeferido, quando houver, em médio prazo, viabilidade econômica ou técnica de extensão dos equipamentos urbanos de abastecimento d'água e energia elétrica.

CAPÍTULO III DAS EXIGÊNCIAS PARA O PARCELAMENTO

Art. 6º - Não será permitido o parcelamento de terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que tenham sido drenados;

II - aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

III - onde as condições geológicas não aconselhem a edificação.

Dácio Antonio Martins Dias
OAB/PE 16.366
Prefeitura Municipal de Afrânio
Assessoria Jurídica



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio-PE
CNPJ: 10.358.174/0001-84
Fone: (0**87) 3868-1054 / 3868-1038

Art. 7º - A percentagem de áreas públicas do loteamento não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba respeitada a seguinte composição:

I - 15% (quinze por cento), no mínimo, destinados a praças e áreas verdes;

II - 10% (dez por cento), no mínimo, destinados a equipamentos comunitários;

III - o restante das áreas públicas exigidas no caput deste artigo será destinado às vias de circulação.

Art. 8º - Os lotes terão área mínima de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00 m (oito metros lineares), salvo nos casos de urbanização de interesse social, em que serão permitidas condições especiais.

Parágrafo Único - Os lotes de esquina terão suas dimensões mínimas acrescidas de 20% (vinte por cento).

Art. 9º - As vias de circulação terão a seguinte hierarquia, quanto à função e capacidade de tráfego:

I - Artérias destinadas ao tráfego de passagem, possuindo características de desenho que permitam circulação rápida;

II - Coletoras destinadas ao tráfego dentro das zonas, estabelecendo ligação entre as vias arteriais e locais;

III - Locais destinadas à ligação entre as unidades imobiliárias e as vias coletoras.

Art. 10 - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada a tráfego de veículos e outra destinada a pedestres e a mobiliário urbano, devendo obedecer às seguintes condições:

I - a parte destinada a tráfego de veículos será composta por, no mínimo, duas faixas de rolamento, cada uma com as dimensões mínimas de:

a) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), nas vias arteriais e coletoras;

Dácio Antonio Martins Dias
OAB/PE 16.366
Prefeitura Municipal de Afrânio
Assessoria Jurídica



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio-PE

CNPJ: 10.358.174/0001-84

Fone: (0**87) 3868-1054 / 3868-1038

b) 3,00m (três metros), nas vias locais.

II – a parte destinada a pedestres e a mobiliário urbano será composta por faixas laterais, cujas larguras somadas deverão corresponder a 50% (cinquenta por cento) do leito carroçável, respeitando-se o mínimo de 2,00m (dois metros) para cada passeio;

III - as vias de circulação com mais de três (3) faixas de rolamento deverão conter canteiro central com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), metragem que será excluída do cálculo dos passeios a que se refere o inciso II deste artigo;

IV – as vias de pedestres terão largura mínima de 5% (cinco por cento) de seu comprimento e nunca inferior a 4,00m (quatro metros);

V – as vias internas das quadras poderão terminar em praça de retorno, desde que o raio mínimo da praça seja de 10,0m (dez metros) e o comprimento da via não exceda 150,00m (cento e cinquenta metros);

VI – as declividades longitudinais e transversais das vias não poderão ser inferiores a 2% (dois por cento);

VII – as vias deverão ser providas de sistema de drenagem;

VIII – nenhum lote poderá estar localizado a uma distância maior do que 500,00m (quinhentos metros) de uma via coletora com, pelo menos, 3 (três) faixas de rolamento;

IX – as quadras terão comprimento máximo de 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

Art.11 – Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "*non aedificandi*" de cada lado.

CAPITULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DAS GARANTIAS

Art. 12 – Orientado pelas diretrizes expedidas pelo órgão municipal de planejamento urbano, nos termos do Capítulo II desta lei, o interessado

Dácio Antonio Martins Dias
OAB/PE 16.366
Prefeitura Municipal de Afrânio
Assessoria Jurídica



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio-PE

CNPJ: 10.358.174/0001-84

Fone: (0**87) 3868-1054 / 3868-1038

apresentará projeto definitivo de parcelamento, com a seguinte documentação:

I – planta geral de situação na escala de 1:10.000;

II – planta do projeto na escala de 1:1.000, em 4 (quatro) vias, sendo uma original e mais três (3) cópias de mesmo teor, todas assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico pelo projeto e pela execução das obras, contendo, no mínimo:

a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração no sentido horário, sendo as quadras indicadas por letras e os lotes por números;

b) a indicação do sistema viário, das áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e dos centros de bairro com as respectivas dimensões;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

f) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

g) norte magnético e escala gráfica;

III - memorial, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

a) a descrição sucinta do loteamento, com suas características, fixação de zona ou zonas de uso predominante e dos centros de bairro;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que indicam sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes indicadas nos termos do Capítulo II;

c) a indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, no ato de registro do loteamento;


Dácio Antonio Martins Dias
OAB/PE 16.366
Prefeitura Municipal de Afrânio
Assessoria Jurídica



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio-PE
CNPJ: 10.358.174/0001-84
Fone: (0**87) 3868-1054 / 3868-1038

d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente na área e adjacências.

Art. 13 – O Município não aprovará parcelamento, sem anuência do Estado, quando:

I – localizado em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II – localização em áreas limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município;

III – abranger área superior a 1.000.000 metros quadrados (um milhão de metros quadrados).

Art.14 – Apresentado regularmente o projeto de parcelamento, o Executivo comunicará ao interessado, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sua aprovação ou rejeição.

Art. 15 – No ato de ciência de aprovação do parcelamento, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I – executar as obras e serviços relativos aos projetos, em prazo proporcional à área do loteamento e previsto no alvará, que não ultrapassará dois (2) anos, sob pena de caducidade do ato de aprovação;

II – não outorgar qualquer escritura de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no parágrafo único deste artigo;

III - hipotecar, mediante escritura pública, área de terreno cujo valor, a juízo da Prefeitura, seja, na época da aprovação do projeto, igual ou superior ao custo das obras a serem realizadas.

Parágrafo Único – As obras referidas no Inciso I deste artigo são as seguintes:

a) abertura de vias de comunicação com assentamento de meios-fios e sarjetas;

b) marcação de praças e lotes;

Dácio Antonio Martins Dias
OAB/PE. 16.366
Prefeitura Municipal de Afrânio
Assessoria Jurídica



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio-PE
CNPJ: 10.358.174/0001-84
Fone: (0**87) 3868-1054 / 3868-1038

- c) movimento de terra;
- d) obras de arte;
- e) equipamentos urbanos que forem julgados necessários pela Prefeitura.

CAPÍTULO V DA EXECUÇÃO, FISCALIZAÇÃO E EMBARGOS

Art. 16 – A execução, por etapas, das obras referidas no parágrafo único do Art. 15 poderá ser autorizada, desde que, cumulativamente:

I – o termo de acordo fixar o prazo máximo para execução das obras;

II – forem executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se, aos compradores dos lotes, o pleno uso dos equipamentos implantados.

III – sejam asseguradas áreas públicas destinadas a praças, áreas verdes, equipamentos comunitários e vias de circulação, nos percentuais mínimos estabelecidos nos art. 7º, “I”, “II” e “III”.

Art. 17 – Pagos os tributos devidos e assinados o termo de acordo e a escritura de hipoteca, a Prefeitura expedirá o respectivo alvará.

Art. 18 – O loteador deverá manter os documentos da aprovação do parcelamento no local da obra, para efeito de fiscalização.

Art. 19 – Quando as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados ou com as exigências do ato de aprovação, serão embargadas.

§ 1º - Os embargos serão acompanhados de intimação para regularização das obras, com prazo fixado.

§ 2º - Verificada pela Prefeitura a remoção da causa do embargo o mesmo será levantado.

Art. 20 – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, liberará a área hipotecada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.


Dácio Antonio Martins Dias
OAB/PE 16.366
Prefeitura Municipal de Afrânio
Assessoria Jurídica



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio-PE
CNPJ: 10.358.174/0001-84
Fone: (0**87) 3868-1054 / 3868-1038

Parágrafo Único - Caso, no prazo estabelecido, não tenha, sido realizadas as obras e serviços, a Prefeitura executá-los-á, promovendo ação competente para adjudicar a seu patrimônio a área hipotecada.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21 - O loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto aprovado, desde que continuem sendo obedecidas as normas legais e seja obtida a anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissos à venda.

Art. 22 - O órgão municipal de planejamento urbano adotará os procedimentos cabíveis, a fim de implementar e divulgar a presente Lei.

Art. 23 - a presente Lei complementa, sem substituir, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento.

Art. 24 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita Municipal de Afrânio, em 04 de abril de 2014.


MARIA LÚCIA MARIANO DE MIRANDA
Prefeita Municipal


Dácio Antonio Martins Dias
OAB/PE 16.366
Prefeitura Municipal de Afrânio
Assessoria Jurídica



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFRÂNIO

Rua Cel. Clementino Coelho, nº 203 - Centro - Afrânio-PE

CNPJ: 10.358.174/0001-84

Fone: (0**87) 3868-1054 / 3868-1038

ATO DE SANÇÃO Nº 008/2014

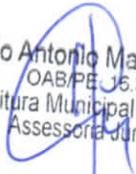
A Excelentíssima Senhora Prefeita do Município de Afrânio, Estado de Pernambuco, Sra. Maria Lúcia Mariano de Miranda, desincumbindo-se de suas atribuições legais e com arrimo no art. 69, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, e considerando o atendimento do regular procedimento legislativo à espécie aplicado.

l) - **RESOLVE: SANCIONAR e PROMULGAR** a Lei que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Afrânio e dá outras providências, tombada sob o nº 459, de 04 de abril de 2014.

Publique-se, nos termos e na forma da lei.

Gabinete da Prefeita, em 04 de abril de 2014.


Maria Lúcia Mariano de Miranda
Prefeita Municipal


Dácio Antonio Martins Dias
OAB/PE 16.366
Prefeitura Municipal de Afrânio
Assessoria Jurídica