



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

PROJETO DE LEI Nº. 013/2016

EMENTA: Dispõe sobre a instituição de diretrizes para o **PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE ITABUNA** e, dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA, A P R O V A:

**CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Ficam instituídas as diretrizes para o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Itabuna, em complemento às disposições contidas no Código de Obras e no Código Municipal do Meio Ambiente.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano far-se-á por meio de loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento ou condomínio horizontal e demais conceitos explicitados neste caput.

Parágrafo único. Entende-se por Loteamento, Desmembramento, Desdobro, Remembramento e Condomínio Horizontal, além dos conceitos de Área Verde, Área Institucional e Vias de Circulação, o seguinte:

a) Loteamento - qualquer divisão do solo, de que resultem novas unidades imobiliárias, implicando abertura de logradouros públicos ou ampliação dos existentes, doação de áreas públicas e realização de obras de urbanização.

b) Desmembramento - qualquer divisão de gleba voltada para logradouro público, de que resultem novas unidades imobiliárias, desde que não implique na criação de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.

c) Desdobro - a divisão de um lote integrante de loteamento ou de desmembramento, para formação de novo ou novos lotes.

d) Remembramento - a unificação de dois ou mais lotes.

e) Condomínio Horizontal - a divisão interna de uma gleba, para uso e ocupação por diferentes proprietários, mediante a instituição de um regulamento interno, com reserva de áreas e vias de propriedade do próprio condomínio.

f) Área Verde – espaço de domínio público que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de permeabilização, como praças e jardins.

g) Área Institucional – área pública destinada à instalação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como escolas, creches, postos de saúde, ginásios de esportes, delegacias de polícia, caixas d'água e outros similares, mantidos pelo poder público ou por entidades civis sem fins lucrativos, comprovadamente aptas ao cumprimento de atividades institucionais.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

h) Vias de Circulação – é o espaço destinado a circulação de veículos e ou pedestres, podendo compreender a pista, o canteiro central e a calçada, sendo que:

a) via pública oficial de circulação de veículos e/ou pedestres: é aquela denominada ou não, integrante do patrimônio do município por meio da transferência do domínio particular para o público, por destinação e uso ou por registro em Cartório;

b) via particular de circulação de veículos e/ou pedestres: é aquela integrante de propriedade privada.

Art. 3º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I – sem licença prévia da Prefeitura Municipal de Itabuna;

II – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes de tomadas as providencias para assegurar o escoamento das águas, sem prejuízo para o entorno (inundações);

III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

V – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – em áreas de preservação permanente ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção;

VII – em áreas que pelas condições de localização, seja inacessível á rede publica de abastecimento e saneamento, a menos que o interessado firme compromisso com a prefeitura de implantar as suas expensas estes serviços.

Art. 4º. Os loteamentos, desmembramentos, remembramentos e modificações de parcelamento não poderão resultar em áreas que não possam se constituir em lotes de acordo com os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor do Município.

Art. 5º. A aprovação de parcelamentos por loteamento e desmembramento está condicionada à obediência às disposições da Lei Federal nº 6.766/79 e suas modificações, bem como às disposições dos arts. 15 a 32, da Lei do Plano Diretor Urbano, no que se refere ao zoneamento urbano e nesta Lei.

Art. 6º. A aprovação de condomínios horizontais está condicionada à obediência às disposições desta Lei e no art 8º da Lei Federal 4.591/64.

Art. 7º. A aprovação de condomínios verticais dar-se-á de acordo com as disposições da legislação municipal, estadual e federal específicas.

Art. 8º. Deverão obrigatoriamente ser encaminhados ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, para Parecer Técnico, os requerimentos de parcelamento na forma de loteamentos.

Art. 9º. As quadras resultantes do parcelamento não poderão ultrapassar 250,00m (duzentos e cinquenta metros) de extensão, seja de largura ou de comprimento.

Art. 10. Os lotes resultantes de parcelamento só poderão ser objeto de subdivisão mediante projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e, de acordo com as disposições desta Lei,



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

atendendo as exigências de dimensões mínimas por zona de acordo com a classificação constante do Plano Diretor Urbano do Município.

Art. 11. Aplicar-se-ão as disposições contidas nesta Lei às atividades industriais, residenciais, comerciais e de serviço, mesmo quando localizados em área rural.

Parágrafo único. Nos casos definidos neste artigo, os parcelamentos e edificações seguirão parâmetros definidos na Lei do Plano Diretor Urbano para a zona mais próxima.

**SEÇÃO II
LOTEAMENTO**

Art. 12. Nos loteamentos, o projeto destinará para as áreas comuns, áreas verdes e de circulação, a proporção mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, que serão destinados para doação ao município, observados os seguintes parâmetros mínimos:

- I - 10% (dez por cento) para áreas verdes;
- II - 5% (cinco por cento) para área institucional; e
- III - 20% (vinte por cento) para vias de circulação.

§ 1º. Quando a área necessária para implantação de vias for inferior a 20% (vinte por cento) de destinação mínima, a diferença será acrescentada para áreas verdes ou institucional.

§ 2º. As faixas não edificáveis em áreas destinadas à preservação permanente não poderão ser descontadas do percentual de área verde;

§ 3º. As faixas não edificáveis como de domínio de vias, rede de energia elétrica, adutoras, rede de drenagem pluvial e rede de esgotamento sanitário não serão computadas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso e gozo público de loteamentos.

§ 4º. As áreas doadas ao município não poderão ter inclinação superior a 20% (vinte por cento).

§ 5º. As faixas não edificáveis quando ao longo das faixas de domínio das rodovias e ferrovias e situadas aproximadamente ao mesmo nível destas, poderá ser utilizada para áreas verdes ou sistema viário.

§ 6º. O loteador transferirá para o patrimônio municipal, por ocasião da Licença de Implantação do loteamento, no Cartório de Registro de Imóveis, mediante escritura pública, sem qualquer ônus para o Município, as áreas de terreno de que trata o **caput** deste artigo.

§ 7º. A localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público dos loteamentos deverá ser aprovada pelo órgão municipal competente.

§ 8º. Quando, pelo porte do empreendimento, as áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos comunitários, resultarem inferiores a duas vezes o tamanho do lote mínimo do empreendimento, poderão ser substituídas por áreas situadas em outro local, ou por pagamento em espécie com base no valor de mercado, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, em ambos os casos a critério do órgão público e com anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

§ 9º. Serão considerados como loteamentos populares aqueles constituídos de no mínimo 70% (setenta por cento) de lotes com área de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5,00m (cinco metros), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, ou ainda para regularização fundiária, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

§ 10. Constitui-se crime contra o patrimônio público municipal a invasão de terras destinadas para as áreas comuns, áreas verdes, áreas institucionais e áreas para vias de circulação. Destarte, fica definitivamente proibida a invasão de qualquer área de terra pertencente ao município de Itabuna.

§ 11. Qualquer pessoa que indevidamente se apossarem das referidas áreas de terras descritas no caput do parágrafo anterior, responderão processo na categoria de crime contra o patrimônio, além disso, não terão direito a nenhum tipo de indenização por parte do município pelas possíveis benfeitorias realizadas no local.

§ 12. As áreas de terras que foram doadas no exercício das administrações anteriores e não seguiram os trâmites legal conforme determinação do Artigo 150 da Lei Orgânica Municipal de Itabuna – LOMI, serão devolvidas ao município.

§ 13. O município terá poder de polícia para agir nas ações de reintegração de posse ou a desocupação imediata das áreas invadidas, bem como quando ocorrer a identificação de uma situação relatada nos termos do caput de parágrafo 12.

Art. 13. Os loteadores terão como obrigação, executar, de acordo com os respectivos projetos aprovados, à própria custa, no prazo fixado pelo Município, as seguintes obras:

I - locação de ruas, quadras e lotes;

II - movimentos de terra;

III - assentamento de meios-fios;

IV - execução de sarjetas;

V - rede de abastecimento de água potável;

VI - assentamento do sistema de esgotamento sanitário e rede de águas pluviais;

VII - pavimentação de todas as ruas, utilizando-se de técnicas e materiais previamente autorizados pelo setor competente da prefeitura e cujas especificações técnicas estejam dentro das normas de engenharia reconhecidas e aprovadas pelos órgãos competentes, a nível estadual e federal;

VIII - muros de sustentação, quando necessários e indicados pelo setor competente da SEDUR;

IX - posteação e rede de iluminação pública, incluindo as fiações, transformadores, braços, lâmpadas, reatores, fotocélulas, braçadeiras, parafusos, etc;

X - cerca de áreas escolares; e

XI - tratamento paisagístico das áreas verdes, sendo reflorestadas as Áreas Verdes e de APP com árvores nativas da Mata Atlântica.

Parágrafo único. São também obrigações do loteante, as constantes do Termo de Acordo e Compromisso (TAC), conforme descrito no art. 34 desta Lei.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

**SEÇÃO III
LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 14. Os loteamentos de interesse social são os destinados ao atendimento da habitação de interesse social, promovidos pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) estabelecidas pelo Plano Diretor Urbano e aqueles resultantes de planos habitacionais do governo municipal, estadual ou federal.

§ 1º. A aprovação dos Loteamentos de Interesse Social deverá ter a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

§ 2º. Serão aplicadas aos loteamentos de interesse social as normas pertinentes aos loteamentos, que não conflitem com as especificadas para cada Zona de Especial Interesse Social (ZEIS).

§ 3º. O projeto deverá prever vias de circulação de veículos para serviços de fornecimento de gás, coleta de lixo e emergência, para circulação de transporte coletivo e áreas para práticas esportivas, iluminadas e teladas, com equipamentos para sua prática, além de áreas para reuniões e para eventos culturais, cobertas e iluminadas.

§ 4º. O sistema de esgotamento sanitário poderá ser feito segundo alternativa aprovada pela concessionária de serviços.

§ 5º. O Município, quando não couber solução alternativa, estabelecerá parceria com o loteante e com a concessionária do serviço quando for o caso, para a implantação das redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

**SEÇÃO IV
DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

Art. 15. Os pedidos de desdobro, desmembramento e remembramento serão submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, observados os parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor Urbano, acompanhados dos seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário, comprovante do pagamento dos tributos municipais que incidam sobre a área objeto do pedido, título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

II - em caso de desdobro:

a) 02 (duas) vias de cópias do projeto de desdobro assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado no CREA cotados em todas as suas linhas divisórias e superfícies, contendo: as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada, e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizada;

b) 02 (duas) cópias da planta de situação do lote a ser desdobrado e suas dimensões;

III- em caso de desmembramento:

a) 02 (duas) cópias em escala 1:500 ou 1:1.000 de projeto, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado no CREA, contendo a indicação dos lotes resultantes do desmembramento, cotados em todas as suas linhas divisórias e superfícies. e indicação em das áreas verdes e institucionais;



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

b) 02 (duas) cópias da planta em escala 1:500 ou 1:1.000 com indicação da situação da área anterior ao desmembramento, vias de circulação lindeiras, dimensões, confrontações, ou preferencialmente cópia da planta onde foram indicadas as diretrizes quando houverem;

§ 1º. As áreas resultantes do desmembramento e desdobro deverão sempre ter a frente para via oficial de circulação de veículos existentes e observar as dimensões mínimas de lotes previstos na legislação em vigor para as diferentes zonas de uso.

§ 2º. As edificações existentes em áreas objeto de desdobro deverão estar devidamente regularizadas.

§ 3º. O desdobro do lote, quando vinculado a projeto de edificação, será aprovado simultaneamente com a aprovação do projeto, desde que os lotes resultantes do desdobro atendam às dimensões mínimas para a zona de uso na qual se localizem.

**SEÇÃO V
DOS CONDOMÍNIOS**

Art. 16. Os condomínios de edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, constituídos na forma da legislação federal, cujas unidades autônoma, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ocorrer em glebas não edificadas ou em lotes regulares resultantes de parcelamento aprovado, sendo discriminadas as partes do terreno a ser ocupada pela edificação e aquela de uso exclusivo, bem como a fração ideal de terreno e as partes comuns correspondente a cada unidade.

Art. 17. Nos condomínios, o projeto destinará para as áreas comuns, áreas verdes e de circulação, a proporção mínima de 30% (trinta por cento) da área total da gleba.

§ 1º. Fica destinada obrigatoriamente área não inferior a 10 % (dez por cento) de uso comum para implantação de Áreas Verdes de lazer, cuja declividade deve ser inferior a 20%(vinte por cento).

§ 2º. As faixas não edificáveis ao longo de águas correntes, e áreas destinadas à Preservação Ambiental não poderão ser descontadas do percentual de área verde;

§ 3º. As faixas não edificáveis como de domínio de vias, rede de energia elétrica, adutoras e rede de esgotamento sanitário não serão computadas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso e gozo dos condôminos.

§ 4º. Tudo que integra o condomínio é de propriedade exclusiva dos condôminos, que não tem obrigação legal de transladar os espaços internos comuns ao município quando da sua aprovação e do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, permanecendo sob guarda e manutenção da administração condominial.

§ 5º. Os limites de ocupação das áreas de uso para os condomínios residenciais unifamiliares são os mesmos estabelecidos nesta lei para as áreas em que se localizam.

Art 18. Os condomínios devem possuir sistema viário, incluindo a ciclovia, sistema próprio de escoamento das águas pluviais, sistema de esgotamento sanitário, redes de abastecimento de água, de energia elétrica e de iluminação e coleta de resíduo sólidos, permitindo-se interligação nos pontos troncais de rede geral, sendo tais serviços implantados e mantidos pelo condomínio.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

§ 1º. A manutenção das áreas comuns de circulação, recreação e outras, no interior de um condomínio, é de responsabilidade dos condôminos.

§ 2º. O Sistema Viário deve obedecer os requisitos indicados nesta lei.

Art. 19. Não será permitida a privatização de logradouros e áreas públicas já existentes para a implantação de condomínios, exceto no caso de vias sem saída.

Art. 20. Os empreendimentos que se constituem em condomínios deverão obedecer às exigências do Plano Diretor do Município de Itabuna, excetuando-se do disposto na seção V desta lei.

**SEÇÃO VI
DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS**

Art 21. A localização de área institucional deverá atender às seguintes exigências:

I – estar situada junto a uma via oficial de circulação de veículos e contida, preferencialmente, em um único perímetro;

II – estar situada em área com declividade de até 15 % (quinze por cento), tolerando-se o máximo de 20% (vinte por cento) dessa área com declividade de até 30 % (trinta por cento).

**SEÇÃO VII
DAS VIAS NO INTERIOR DE PARCELAMENTOS**

Art. 22. Toda via a ser aberta, integrante de parcelamento por loteamento ou condomínio será enquadrada em uma das categorias previstas na Lei do Plano Diretor Urbano do Município de Itabuna, devendo obedecer aos padrões técnicos nela estabelecidos.

§ 1º. A localização das vias principais e articulação com o sistema viário oficial deverá ser aprovada pelo órgão municipal competente.

§ 2º. As vias de circulação de veículos não poderão ter largura inferior a 6 m (seis metros).

§ 3º. O projeto de parcelamento por loteamento ou condomínio deverá prever, em relação às vias:

I - calçadas ou espaços exclusivos para pedestres, de modo a propiciar segurança contra veículos motorizados e mecânicos com largura mínima estabelecida na Lei do Plano Diretor.

II - espaços para a circulação de pessoas com deficiência, mediante a adequação dos projetos às suas necessidades, como o rebaixamento do meio-fio nos pontos de travessia de pedestres e instalação de pistas táteis nas calçadas, praças, parques e demais espaços de uso público;

III - o projeto de drenagem, efetuado de modo a atender a vazões máximas resultantes das chuvas críticas na área;

IV – arborização,

V – sinalização de trânsito horizontal e vertical.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

§ 4º. Nas calçadas, o projeto incluirá o mobiliário urbano necessário: bancos, coletores de lixo e, quando julgado conveniente pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, instalações móveis e pontos para comércio ambulante.

§ 5º. As ciclovias, quando previstas, terão largura mínima de 1,50m (um metro e meio), declividade máxima de 15% (quinze por cento), e serão localizadas separadamente da pista de rolamento e demarcadas por sinalização horizontal.

§ 6º. As vias de circulação de veículos situadas em regiões acidentadas poderão ter rampas de até 20% (vinte por cento) em trechos não superiores a 100,00m (cem metros).

§ 7º. O raio de concordância dos alinhamentos das vias locais deverá ser de, no mínimo, 5,00m (cinco metros) e o do alinhamento destas com as vias de hierarquia imediatamente superior, de 6,00m (seis metros).

§ 8º. As vias sem saída serão admitidas, desde que no retorno possa ser inscrito um círculo de raio igual ou superior à largura da via.

§ 9º. Todo o perímetro do retorno de via sem saída será contornado por passeio.

§ 10. Os lotes resultantes da modificação de vias ou de arruamentos de loteamentos, cujas dimensões mínimas não atendam ao disposto nesta Lei, serão incorporados ao domínio público, mediante desapropriação.

**CAPÍTULO II
DAS LICENÇAS**

**SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 23. Os projetos de empreendimentos de urbanização deverão ser licenciados em três fases, com fundamento no poder de polícia:

I - Licença de Localização, com caráter urbano-ambiental, concedida pelo prazo de um ano, destinada à abertura de:

- a) novos loteamentos urbanos;
- b) novos logradouros ao sistema viário urbano;
- c) novos condomínios horizontais em área de terreno igual ou superior a 2.000 m².

II - Licença de Implantação, correspondente à Licença de Execução de Obras de Urbanização e de Edificação e ao Alvará de Construção, destinada à avaliação dos projetos, objetivando assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, acessibilidade, higiene, salubridade e conforto dos empreendimentos de urbanização e da realização de atividades e somente será expedida se cumpridos todos os condicionamentos urbanísticos e ambientais estabelecidos pela legislação, consignados no respectivo procedimento administrativo; e

III - Licença de Operação, correspondente ao "Habite-se", expedida se cumpridos todos os condicionamentos urbanísticos e ambientais estabelecidos pela legislação e aprovados na respectiva Licença de Implantação, consignados no respectivo procedimento administrativo.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

Parágrafo único. As Licenças serão expedidas mediante recolhimento das taxas municipais pertinentes, acrescidas, quando for o caso, do ressarcimento dos custos necessários para sua expedição.

Art. 24. Os interessados deverão apresentar além dos projetos, os seguintes documentos:

I - quando pessoas jurídicas:

- a) ato constitutivo, registrado no órgão competente;
- b) fotocópia do Cartão de Inscrição do Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas da Receita Federal (CNPJ);
- c) fotocópia da Carteira de Identidade do representante legal;
- d) fotocópia do Cartão de Inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF) do representante legal; e

II - quando pessoas físicas:

- a) fotocópia da Carteira de Identidade;
- b) fotocópia do Cartão de Inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF);

III - título de propriedade da área com registro no Cartório de Imóveis competente e autorização do legítimo proprietário quando for o caso;

IV- certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel

Art. 25. As licenças serão expedidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano após pagamento das taxas devidas.

SEÇÃO II

DO PEDIDO DE DIRETRIZES E ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA

Art. 26. O interessado na execução de planos de arruamento e loteamento poderá requerer à Prefeitura, preliminarmente, o fornecimento de diretrizes, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário;

II - plantas, e dados que se fizerem necessários para a compreensão do projeto.

Art. 27. Qualquer Licença poderá ser precedida, a critério do interessado, de uma análise de orientação prévia emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º. Para solicitação da análise de orientação prévia o interessado deverá apresentar requerimento com um croqui contendo informações sobre a localização do imóvel, usos vizinhos, sistema viário da área de influência, indicação das articulações com o sistema viário oficial, e outras que se fizerem necessárias;

§ 2º. A análise de orientação prévia para parcelamentos fornecerá as diretrizes referentes ao uso do solo e infra-estrutura e:

I - a articulação das vias do loteamento com o sistema viário urbano existente ou projetado, quando se tratar de loteamento, processando-se uma análise criteriosa quanto à compatibilidade do empreendimento com a capacidade da via, sensibilização dos proprietários de estabelecimentos comerciais e de serviços para melhoria das edificações;



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

II - acessos aos lotes, quando se tratar de desmembramento.

§ 3º. O prazo para a expedição da análise de orientação prévia é de 30 (trinta) dias para parcelamentos, condomínios, e usos especiais ou de impacto e de 15 (quinze) dias para os demais, interrompidos quando a análise depender de informações complementares por parte do requerente.

§ 4º. A validade do resultado da análise de orientação prévia é de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 5º. A análise de orientação prévia não gera direitos para o interessado.

**SEÇÃO III
LICENÇA DE LOCALIZAÇÃO**

Art. 28. Os pedidos de Licença de Localização de Parcelamento Urbano serão encaminhados em duas vias, constando, no mínimo de:

I - documentos previstos no art. 24 desta Lei;

II - endereço, croqui de localização da gleba a ser parcelada, com a indicação dos arruamentos contíguos;

III - plantas e dados que se fizerem necessários para a compreensão do projeto.

§ 1º. Quando se tratar de pólo gerador de tráfego deverão os interessados apresentar o plano funcional dos acessos, contendo esquema do tráfego da área de influência, as vias, número de pistas, sentido de tráfego, sinalização, semáforos se necessário, travessia de pedestres, esquema das interseções viárias, acessos e retornos com suas características geométricas.

§ 2º. Setor responsável pelas questões ambientais no município emitirá parecer sobre a viabilidade do empreendimento.

§ 3º. Os documentos e plantas serão submetidos a análise de viabilidade do empreendimento pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano Sustentável levando-se em conta os possíveis impactos urbanos e ao meio ambiente.

Art. 29. Estarão isentos da Licença de Localização os casos de condomínios horizontais em área de terreno inferiores a 2.000 m² de área, desdobros, remembramentos e, desmembramentos.

Art. 30. O prazo para a expedição da Licença de Localização é de 45 (quarenta e cinco) dias, interrompidos quando a análise depender de informações complementares por parte do requerente.

Parágrafo único. Na contagem do prazo, a que se refere o **caput** deste artigo, não será computado o período em que o processo tramitar em órgãos externos à Prefeitura ou quando existir qualquer impugnação ou restrição técnica ou legal dos órgãos especializados, ou ainda se houver responsabilidade do interessado no retardamento do processo.

**SEÇÃO IV
LICENÇA DE IMPLANTAÇÃO**

Art. 31. A Licença de Implantação deverá ser requerida pelo interessado para a implantação de parcelamentos abrangendo, quando for o caso;



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

- I - a implantação de canteiros de obras, em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra; e
- II - a implantação e utilização de construção temporária para vendas de lotes.

Art. 32. Os pedidos de Licença de Implantação de Parcelamento Urbano serão encaminhados a Secretaria de Desenvolvimento Urbano constando no mínimo de:

- I - documentos previstos no art. 24, desta Lei;
- II – Cópia da Licença Ambiental;
- III – Cópia da Licença de Localização, quando for o caso;

IV - plantas, impressas em 03 (três) vias e em meio digital (CD), assinado pelo proprietário e por profissional de nível superior, devidamente habilitado, registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, em escala compatível com o entendimento do projeto, contendo:

- a) orientação do Norte magnético;
- b) limites da gleba com suas cotas exatas, referências de nível e posição de meios-fios;
- c) localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- d) curva de nível à equidistância de 1m (um metro) e indicação de árvores existentes;
- e) área da gleba;
- f) subdivisões das quadras e/ou lotes com as respectivas dimensões, numeração e áreas;
- g) o sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia, áreas livres de uso público e áreas institucionais e sua articulação com o sistema viário oficial;
- h) Projeto de drenagem pluvial;
- i) Relação de todas as áreas descritas na planta em metro quadrado e em percentuais, compreendendo lotes, áreas verdes, institucional e de circulação;
- j) projeto do sistema de esgotamento sanitário, devidamente aprovado pelos órgãos e entidades públicas competentes;
- k) projeto de rede de abastecimento de água, devidamente aprovado pelos órgãos e entidades públicas competentes;
- l) projeto de guias, sarjetas, programação e arborização dos logradouros públicos;
- m) projeto de ajardinamento e arborização das áreas livres, representando a terraplenagem, a arborização, cobertura vegetal e preservação dos bosques naturais, quando existentes;
- n) perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação em escala horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100 com as respectivas indicações técnicas,
- o) projeto de ciclovias, quiosques, parques infantis e áreas para prática de esportes.

V- memorial descritivo constando, obrigatoriamente de:

- a) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;
- b) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacências;



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

- c) indicação em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área do sistema viário, das áreas verdes, das áreas institucionais e do número total de lotes, medidas dos lotes e confrontantes.

VI - Termo de viabilidade de abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário, energia elétrica, transporte e coleta de resíduo sólidos dos órgãos estaduais ou municipais competentes.

§ 1º. Nas peças gráficas, havendo diferença entre a aferição em escala e a cota correspondente, prevalecerá esta última, tolerada uma margem de erro de até 5% (cinco por cento).

Art. 33. Os documentos e plantas serão submetidos à análise de viabilidade do empreendimento pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e o Conselho Municipal de Meio Ambiente nos casos previstos em lei ou a critério do setor técnico.

Art. 34. A Licença de Implantação de loteamentos ficará condicionada à assinatura, pelo interessado, do Termo de Acordo e Compromisso (TAC), no qual se obrigará cumprir o projeto do parcelamento conforme aprovado e executar as obras de implantação nos prazos definidos no próprio instrumento de acordo com o estabelecido nesta Lei e garantia da execução das obras exigidas, mediante:

I - caução, em dinheiro ou fiança bancária, neste caso, com prazo de validade até à data prevista para a conclusão das obras, no valor estipulado pelo Município, a qual somente será liberada após a aceitação das obras; ou

II - caução de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total dos lotes, devidamente identificados pelo Município.

§ 2º. A caução dos lotes será averbada no Cartório de Registro de Imóveis pelo proprietário.

§ 3º. Findo o prazo, caso não se tenham cumprido as obrigações acordadas, serão revertidos em favor do Município os bens caucionados, que poderão ser alienados na forma prevista pela legislação em vigor.

§ 4º. Só depois de realizadas as obras e serviços o interessado requererá vistoria pelo Município, que, caso as aprove, expedirá a liberação dos bens caucionados juntamente com a Licença de Operação.

§ 5º. A liberação dos bens caucionados também poderá ser feita no transcorrer das obras, observando o seu cronograma e em proporção que não desfalque a garantia suficiente para conclusão do projeto;

Art. 35. O projeto do parcelamento poderá ser modificado, mediante proposta do interessado e a critério do Município, após submissão ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Sustentável e Conselho Municipal do Meio Ambiente, com parecer favorável, além de aprovação do Legislativo Municipal, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Se existirem unidades comercializadas, a modificação ficará condicionada à aprovação de todos os compradores.

Art. 36. O Município expedirá a Licença de Implantação no prazo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único. Na contagem do prazo, a que se refere o **caput** deste artigo, não será computado o período em que o processo tramitar em órgãos externos à Prefeitura ou quando existir qualquer impugnação ou restrição técnica ou legal dos órgãos especializados, ou ainda se houver responsabilidade do interessado no retardamento do processo.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

Art. 37. É de inteira responsabilidade do loteador a regularização do loteamento perante o Registro de Imóveis após a liberação da Licença de Implantação.

**SEÇÃO V
LICENÇA DE OPERAÇÃO**

Art. 38. A Licença de Operação será concedida depois de finalizadas as obras de implantação do parcelamento, apresentando as instalações previstas no projeto aprovado e cumpridas todas as exigências contidas no TAC (Termo de Acordo e Compromisso) .

§ 1º. A Licença de Operação não será concedida se não for realizada a solução de sistema de esgotamento sanitário prevista no projeto aprovado.

§ 2º. A Licença de operação poderá ser parcial, em caso de:

I - abertura do parcelamento por etapas, desde que a etapa concluída apresente condições mínimas de infra-estrutura e saneamento; e

II - programas habitacionais com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pela comunidade beneficiada, em regime de mutirão.

§ 3º. A licença de operação parcial é de caráter precário e não substitui a licença de operação a ser concedida ao final das obras.

§ 4º. O prazo para concessão da Licença de Operação não poderá exceder 30 (trinta) dias úteis.

§ 5º. Juntamente com a Licença de Operação o Município expedirá a liberação dos bens caucionados.

**Seção VI
Regularização**

Art. 39. O Poder Executivo Municipal poderá regularizar parcelamentos irregulares, com parecer técnico favorável dos Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano e Sustentável e Conselho Municipal do Meio Ambiente, em acordo com as normas vigentes e/ou mediante lei específica que determine as condições mínimas para tal regularização, tendo em vista o interesse social, ocorridos até à data desta Lei.

Parágrafo único. A regularização dos parcelamentos, quanto às vias internas, deverá observar, quando possível, as disposições do art. 29 a 32, da Lei do Plano Diretor Urbano do Município.

Art. 40. O Poder Executivo poderá celebrar, com o empreendedor, Termo de Acordo e Compromisso (TAC), mediante estabelecimento de contrapartidas que poderão incluir:

I – doação de áreas fora do perímetro do empreendimento, quando não for possível corrigir a situação;

II - execução de obras de infra-estrutura e de serviços urbanos; e

III – recomposição ambiental dentro ou fora do empreendimento.



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

**CAPÍTULO III
DAS INFRAÇÕES**

Art. 41. Aplica-se às infrações constantes desta Lei os arts. 201 a 222 do Código de Obras do Município, exceto quanto ao valor da multa, aplicando-se as seguintes disposições:

I - a multa básica será de 40 (quarenta) Unidades Fiscais Municipais – UFM's.

II - a graduação das multas far-se-á:

a) - os antecedentes do infrator, correspondente a 100% (cem por cento) da multa em caso de reincidência; e

b) - o porte do empreendimento, correspondendo a uma vez o valor de 50% (cinquenta por cento) da multa por cada 1.000 m² (mil metros quadrados) de área da gleba objeto do parcelamento irregular.

**CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 42. O Poder Executivo Municipal expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância dos dispositivos desta Lei.

Art. 43. Os assuntos que nesta lei estiverem omissos, serão discutidos e definidos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Art. 44. Os projetos de parcelamento em tramitação no Poder Executivo Municipal, deverão se adequar às normas desta Lei.

Art. 45. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 46. Ficam revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA, em 03 de novembro de 2016.


ALDENÉS MEIRA SANTOS
Presidente


JOSÉ ANTONIO DE O. CAVALCANTE
1º Secretário

AILSON JOSÉ SOUSA
2º Secretário



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

ANEXO I

TERMO PADRÃO E COMPROMISSO ENTRE LOTEADOR E A PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

01 –LOTEADOR :

Nome:

CPF./CNPJ :

Ident: RG Nº

END: Avenida/Rua

Nº

Bairro :

Cidade :

Tel:

Celular:

E-Mail :

02 – LOTEAMENTO :

Nome :

Bairro :

Tipo :

Zona:

03 – PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELO PROJETO E EXECUÇÃO:

Nome(s):

Título:

CREA:

ART/RRT:

04 – PROJETO APRESENTADO :

PLANTAS	NÚMERO DE FOLHAS
Situação	
Planialtimétrica	
Do Conjunto	
Perfis de Ruas	
Implantação	

GABINETE DO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA, em 03 de novembro de 2016.


ALDENES MEIRA SANTOS
Presidente


JOSÉ ANTONIO DE O. CAVALCANTE
1º Secretário

AILSON JOSÉ SOUSA
2º Secretário



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

CONTINUAÇÃO ANEXO I

TERMO PADRÃO E COMPROMISSO ENTRE LOTEADOR E A PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

MEMORIAIS DESCRITIVOS	NÚMERO DE FOLHAS
Loteamentos	
Lotes	
Cronograma – Financeiro	

05 – OBRAS A SEREM REALIZADAS PELO LOTEADOR :

- I - locação de ruas, quadras e lotes;
- II - movimentos de terra;
- III - assentamento de meios-fios;
- IV - execução de sarjetas;
- V - rede de abastecimento de água potável;
- VI - assentamento do sistema de esgotamento sanitário e rede de águas pluviais;
- VII - pavimentação de todas as ruas;
- VIII - muros de sustentação, quando necessários;
- IX - posteação e rede de iluminação pública;
- X - cerca de áreas institucionais; e
- XI - tratamento paisagístico das áreas verdes.

GABINETE DO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA, em 03 de novembro de 2016.


ALDENÉS MEIRA SANTOS
Presidente


JOSÉ ANTONIO DE O. CAVALCANTE
1º Secretário

AILSON JOSÉ SOUSA
2º Secretário



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

CONTINUAÇÃO ANEXO I

TERMO PADRÃO E COMPROMISSO ENTRE LOTEADOR E A PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

06 – AS ÁREAS PÚBLICAS QUE PASSARÃO PARA O DOMÍNIO DA PREFEITURA

USO INSTITUCIONAL / ÁREA IGUAL A :		m ²
LADO	SEM TANGENTE (m)	LIMITANTES
L ₁		
L ₂		
L ₃		
L ₄		
L ₅		
L ₆		
L ₇		
L ₈		
L ₉		

ÁREAS VERDES/ ÁREA IGUAL A :		m ²
L ₁		
L ₂		
L ₃		
L ₄		

GABINETE DO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA, em 03 de novembro de 2016.


ALDENES MEIRA SANTOS
Presidente


JOSÉ ANTONIO DE O. CAVALCANTE
1º Secretário

AILSON JOSÉ SOUSA
2º Secretário



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

CONTINUAÇÃO ANEXO I

TERMO PADRÃO E COMPROMISSO ENTRE LOTEADOR E A PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

07 – CAUÇÃO :

a) Dinheiro R\$.....

b) Título da Dívida Pública R\$.....

c) Lotes

QUADRA	LOTE(S)	ÁREA(m ²)

08– OBJETIVO:

Garantir perfeita implantação do Projeto de Loteamento apresentado pelo Loteador e aprovado pela Prefeitura.

GABINETE DO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA, em 03 de novembro de 2016.


ALDENES MEIRA SANTOS
Presidente


JOSÉ ANTONIO DE O. CAVALCANTE
1º Secretário

AILSON JOSÉ SOUSA
2º Secretário



**CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA
SECRETARIA PARLAMENTAR**

CONTINUAÇÃO ANEXO I

TERMO PADRÃO E COMPROMISSO ENTRE LOTEADOR E A PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA

09 - RESPONSABILIDADES DO LOTEADOR:

- a) Executar todas as obras indicadas no formulário estritamente, conforme especificações do (s) Projeto (s).
- b) Só serão executadas modificações no (s) Projeto(s) após aprovação da Prefeitura através da sua Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDUR.
- c) Realizar as obras no(s) prazo(s) estipulados.

10 - PENALIDADES POR NÃO CUMPRIMENTO DE QUALQUER DAS ALÍNEAS DESTE TERMO:

- a) Penalidades previstas na Lei 6766/79 e demais legislações pertinentes.
- b) Perda dos direitos de propriedade em favor da Prefeitura dos lotes caucionados.
- c) Aplicação das multas cabíveis.

11 – OUTRAS DISPOSIÇÕES :

- a) Não implica em alteração deste contrato qualquer tolerância por parte da Prefeitura quanto a inexistência do cumprimento das responsabilidades do Loteador.
- b) Poderão ser liberados do caucionamento, a juízo da Prefeitura, certo número de lotes, após cumprimento de parte das responsabilidades do Loteador.

Firmas abaixo, das partes, selando o acordo e compromisso em 04 (quatro) vias.

Itabuna(Ba), de de

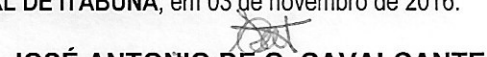
Secretário de Desenvolvimento Urbano

Loteador :

Loteamento :

GABINETE DO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITABUNA, em 03 de novembro de 2016.


ALDENES MEIRA SANTOS
Presidente


JOSÉ ANTONIO DE O. CAVALCANTE
1º Secretário

AILSON JOSÉ SOUSA
2º Secretário